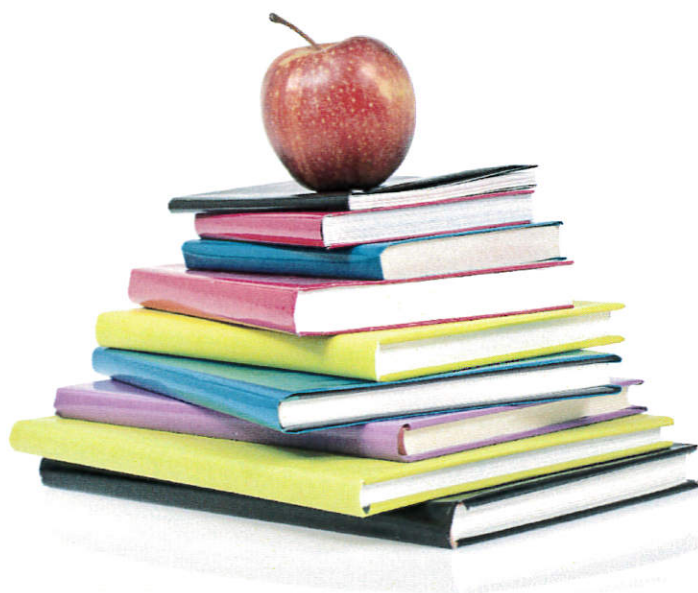




ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund (745000-2246) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 82:a verksamhetsår.

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 registrerades 15 augusti 1935, nuvarande ekonomiska plan registrerades 31 oktober 1936 och nuvarande stadgar registrerades den 19 december 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1935-1938 på fastigheterna Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Södra Esplanaden 16-20 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	35	1 315
2	107	5 043
3	5	418
4	1	82
	148	6 857

Lokaler, hyresrätt	5	261
--------------------	---	-----

Ordinarie föreningsstämma

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 11 maj. Stämman besöktes av 17 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt. Utöver ordinarie punkter på stämmodagordningen togs två beslut därutöver.

Det ena beslutet var det första av två i antagandet av nya stadgar. Med anledning av förändringar i Lagen om ekonomiska föreningar har en omarbetning och uppdatering av HSB:s normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsföreningar gjorts. Det är dessa, benämnda version 5, som behandlades på stämman.

Bostadsrättsföreningen Krusbäret har i HSB:s Normalstadgar 2011 version 5 gjort tre mindre anpassningar, vilka är:

- Insats behålls som beräkningsgrund för årsavgift och inre fond.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för ytterdörr, förutom målning av dess ytersida.
- Styrelseordföranden utses av styrelsen.

Stadgarna antogs enhälligt av stämman.



Det andra beslutet utöver dagordningen gällde styrelsens tillfälliga övertagande av hela underhållsansvaret för fönster under tiden som byggtreprenad för renoveringen pågår.

Stämman beslutade enhälligt enligt förslaget med underhållsansvaret.

Extra föreningsstämma

Extrastämma hölls den 9 november och behandlade endast en fråga, vilket var det sista beslutet av två i arbetet med att anta nya stadgar. Vid extrastämman närvarade 17 medlemmar varav 1 med fullmakt.

Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

I samband med, men skilt från, stämmorna har information givits i styrelsens arbete med fasad- och fönsterrenoveringen och hur arbetet framskridit.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johan Helgeson	ordförande, vald till stämman 2019
Daniél Holmqvist	vice ordförande, vald till stämman 2019
Sven Aronsson	sekreterare, vald till stämman 2018
Viktor Myrström	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Elisabet Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Anna Sundelin	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Stefan Engström	ledamot utsedd av HSB Skåne

Styrelsens arbete

Styrelsen hade 12 protokollförda möten under 2017.

Revisor

Av föreningen vald revisor till stämman 2018 är Lennart Persson, Lund. Vidare utses yrkesrevisor av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har två medlemmar, Amanda Bengtsson och Petter Karlsson Söderstrand.

Ordförande/sammankallande i valberedningen är Petter Karlsson Söderstrand.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Tranås Energi AB	elavtal, bra miljövalsmärkt el som också är certifierad av Föreningen Älvräddarna för praktisk miljöanpassning.
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
Bredbandsbolaget	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under oktober av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Större föreningsgemensamma renoveringar gjorda i Brf Krusbäret är följande:

- 1987 Elkablarna byttes
- 1987 Fönstren renoverades + Inklädnad
- 1992 Samtliga badrum renoverades
- 1992 Stambyten gjordes
- 1999 Balkongerna renoverades
- 2004 Samtliga tak renoverades
- 2004 Samtliga trapphus målades
- 2004 Hängrännor och stuprör byttes
- 2004 Socklarna renoverades
- 2012 Ytterbelysning renoverades
- 2013 Gillestugan/föreningslokalen i hus 20 renoverades
- 2014 Belysning i trapphusen byttes till närvarostyrd LED
- 2014 Samtliga portar slipades och fernissades
- 2014 Samtliga torkrum byggdes om för att förbättra funktionalitet och energieffektivitet
- 2016 Installation av nytt brandsäkerhetssystem
- 2016 Installation av Ecopilot värmegivarsystem för att förbättra energieffektivitet

Underhåll - fasad- och fönsterrenovering

Som tidigare meddelats vid informationsmöten den 11:e maj och 9:e november samt löpande i informationsbrev kommer föreningens fasad- och fönsterrenovering att starta i januari 2018. Ungefärlig tidplan för arbetena har kommunicerats, i utdelat infobrev men detaljerad tidplan kommer successivt att uppdateras.

Under året har styrelsen arbetat vidare med förberedelserna för fasad- och fönsterrenoveringen med förfrågningsunderlag till entreprenörer under våren, upphandling under sommarens och anbudsutvärdering under hösten. Parallellt under hösten utarbetades bygglovhandlingar.

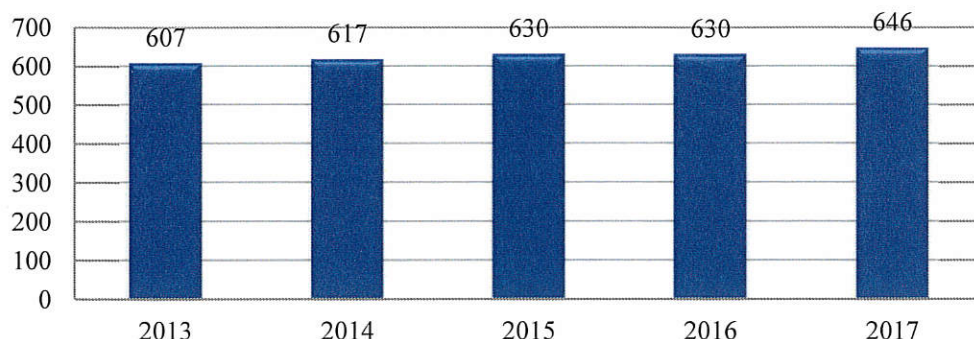
Arkitektonisk inriktning valdes under våren och innebär att fasader återställs till nära ursprungligt utseende med en slät puts och balkongfronter byts till sinuskorrugerad plåt, typisk för tidsepoken då husen byggdes. Fönstren ska renoveras av både kvalitets- (virket i äldre fönster håller väldigt god kvalitet) och miljöskäl (att byta ut fönster av god kvalitet är ett resursslöseri). Den utvändigt monterade plåtintäckningen tas därmed bort, trasiga komponenter repareras eller byts mot nya varefter de målas och kittas om.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 646 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

S

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

Styrelsen upprättar och går varje år igenom en 10-årig långtidsprognos över föreningens ekonomi utöver den vanliga budgeten för kommande verksamhetsår. Genom att gå igenom det långsiktiga underhållsbehovet och föreningens långsiktiga ekonomiska utsikter försöker styrelsen begränsa riskerna för behov av drastiska förändringar av avgifterna. Långtidsprognoser bygger alltid på antaganden och är förenade med osäkerheter men det är styrelsens uppfattning att årliga avgiftshöjningar om 2-3% kommer att bibehålla föreningens ekonomiska balans.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 161 982 kr. Under året har föreningen amorterat 249 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år. Under 2018 planerar föreningen att ta upp ett nytt lån om 24 000 000 kr för att finansiera fasad- och fönsterprojektet.

Under året har föreningens nya elavtal med Tranås Energi börjat visa resultat i ytterligare sjunkande elkostnader samtidigt som vi köper in el från ett bolag som vi vet är seriösa i sin miljöanpassning av sin vattenkraftproduktion till gagn för sötvattenekosystemen.

Inför 2018 byter vi också försäkringsleverantör, vilket kraftigt sänker föreningens försäkringskostnader.

Vi har i och med 2017 års utgång haft vårt ecopilotsystem i drift under ett år men i skrivande stund är utvärdering av effekten inte färdig.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	211
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	79
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	44
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	246

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 37 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 29 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.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 119	4 963	4 917	4 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	599	100	216	150
Eget kapital, tkr	7 197	6 598	6 498	6 282
Taxeringsvärde, tkr	97 594	97 594	81 147	81 147
-varav byggnad, tkr	53 019	53 019	50 194	50 194
Soliditet	49%	45%	42%	40%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	646	630	630	617
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	899	935	1 159	1 198
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	7%	10%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	22	30	43	86
Avskrivning/m ² byggnadsyta	66	73	66	49

En snittlägenhet på 46 m² kan förenklat sägas vara belånad med 41 300 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 46 m² belöper en månadsavgift om ca 2 500 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 800	0	3 767 185	2 552 210	100 064	6 598 258
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				100 064	-100 064	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			156 000	-156 000		0
Årets resultat					599 036	599 036
Belopp vid årets utgång	178 800	0	3 923 185	2 496 273	599 036	7 197 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 652 273
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-156 000
Årets resultat	599 036
Summa till stämmans förfogande	3 095 310

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 095 310
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 119 374	4 963 268
Övriga rörelseintäkter		0	11 407
Summa rörelseintäkter		5 119 374	4 974 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 391 951	-3 312 118
Underhåll enligt plan		0	-398 131
Övriga externa kostnader	3	-168 448	-241 367
Personalkostnader	4	-288 120	-215 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-469 331	-518 248
Summa rörelsekostnader		-4 317 850	-4 685 565
Rörelseresultat		801 524	289 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		591	11 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 079	-200 145
Summa finansiella poster		-202 488	-189 046
Resultat efter finansiella poster		599 036	100 064
Årets resultat		599 036	100 064

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	599 036	100 064
Reservering till fond för yttre underhåll	-156 000	-215 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0	398 131

Över-/underskott efter disposition av underhåll	443 036	283 195
--	----------------	----------------

Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	11 582 217	12 003 118
Inventarier, verktyg och installationer	6	387 421	435 851
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	587 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 557 138	12 438 969

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		12 557 638	12 439 469
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 192	5 926
Aktuell skattefordran		1 294	8 250
Övriga fordringar	9	603 517	516 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 809	183 425
Summa kortfristiga fordringar		682 812	714 596

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 418 545	1 419 281
Summa kassa och bank		1 418 545	1 419 281

Summa omsättningstillgångar		2 101 357	2 133 877
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		14 658 995	14 573 346
-------------------------	--	-------------------	-------------------

5

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		3 923 185	3 767 185
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 101 985	3 945 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 496 273	2 552 210
Årets resultat		599 036	100 064
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 095 310	2 652 273
Summa eget kapital		7 197 295	6 598 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 912 982	6 161 982
Summa långfristiga skulder		5 912 982	6 161 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	249 000	249 000
Leverantörsskulder		530 066	587 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	769 652	976 338
Summa kortfristiga skulder		1 548 718	1 813 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 658 995	14 573 346

S

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	801 524	289 110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	469 331	518 248
	1 270 855	807 358
Erhållen ränta	591	11 099
Erlagd ränta	-189 710	-200 708
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 081 736	617 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	117 870	-83 775
Ökning/minskning av rörelseskulder	-277 321	414 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	922 285	948 694
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-587 500	-484 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-587 500	-484 281
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-249 000	-1 539 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 000	-1 539 000
Årets kassaflöde	85 785	-1 074 587
Likvida medel vid årets början	1 924 620	2 999 207
Likvida medel vid årets slut	2 010 406	1 924 620
	85 785	-1 074 587

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 418 545	1 419 281
Kortfristiga, likvida placeringar	591 861	505 339
	2 010 406	1 924 620



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	173 868	171 852
Årsavgifter bostäder	4 430 040	4 318 200
Intäkter pant, överlåtelse	57 568	47 859
Intäkter kabel-TV	385 212	385 212
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	72 686	40 145
Summa nettoomsättning	5 119 374	4 963 268

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	325 580	252 670
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	3 819
Lokalvård, städning	171 540	161 256
Snöröjning	7 553	7 759
El	125 920	117 244
Uppvärmning	985 743	1 052 038
Vatten, avlopp	282 926	222 202
Renhållning, sophämtning	157 979	158 233
Kabel-TV, internet	341 095	413 027
Fastighetsförsäkringspremier	132 532	103 460
Fastighetsskatt	204 560	197 604
Förvaltningsavtal	656 523	622 807
Summa drift	3 391 951	3 312 118

S



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	900	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	11 354	4 983
Externt revisionsarvode	12 413	11 888
Kostnader pant, överlåtelse	69 440	56 354
Övriga förvaltningskostnader	28 941	35 242
Övriga externa tjänster, konsultarvoden	0	87 500
Medlemsavgifter	45 400	45 400
Summa övriga externa kostnader	168 448	241 367

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	216 300	161 600
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	68 820	51 101
Summa personalkostnader	288 120	215 701

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 638 720	23 638 720
Anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 728 720	23 728 720
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 725 602	-11 255 784
Årets avskrivningar	-420 901	-469 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 146 503	-11 725 602
Redovisat värde	11 582 217	12 003 118
Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	52 400 000	52 400 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	619 000	619 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	375 000	375 000
Summa taxeringsvärde	97 594 000	97 594 000

Fastighetsbeteckning: Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4

Värdeår: 1950-1952

Byggnadsår: 1935-1938

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.



6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	484 281	0
Årets anskaffning (brandvarningssystem)	0	484 281
Utgående anskaffningsvärde	484 281	484 281

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-48 430	0
Årets avskrivning	-48 430	-48 430
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-96 860	-48 430

Planenligt restvärde

387 421	435 851
----------------	----------------

7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	587 500	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	587 500	0

Pågående nyanläggning avser renovering av fasader och fönster. Total utgift beräknas bli 25 000 000 kr och arbetet beräknas vara klart 2019.

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

9 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	11 656	11 656
Avräkningskonto HSB Skåne	591 861	505 339
Summa övriga fordringar	603 517	516 995

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda va	28 996	55 069
Förutbetalda försäkring	0	127 920
Förutbetalda kabel-tv	13 224	0
Förutbetalda internet	18 625	0
Förutbetalda räntekostnader	0	436
Övriga interimfordringar	12 964	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 809	183 425

11 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
-------------------	------------	------------

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 418 545	1 419 281
Summa kassa och bank	1 418 545	1 419 281

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

5

**13 Skulder till kreditinstitut****2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	0,78%	2018-05-28	69 000	2 405 900	2 474 900
Stadshypotek	4,24%	2020-06-30	180 000	3 756 082	3 936 082
			249 000	6 161 982	6 410 982

Nästa års amortering beräknas uppgå till

249 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**5 912 982****6 161 982**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,89%

Amorteringar på befintliga lån inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

996 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

4 916 982

Eftersom föreningen kommer att genomföra en stor lånefinansierad åtgärd under 2018 beräknas föreningens totala skulder om 5 år bli väsentligt större. Totala amorteringar inom 5 år beräknas också bli större än ovan angivet.

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	187 500	134 400
Soc kostn på upplupna löner	58 500	41 900
Upplupen el	1 637	0
Upplupen värme	140 536	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	356 146	406 967
Upplupna räntekostnader	12 933	0
Beräknat arvode för revision	12 400	11 900
Övriga interimsskulder	0	381 171
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	769 652	976 338

5



HSB – där möjligheterna bor

15 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

20 983 000

20 983 000

Varav obelånade

3 160 000

3 160 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

17 823 000

17 823 000

Lund 2018-04-12

ort och datum

Johan Helgeson

Sven Aronsson

Elisabet Andersson

Stefan Engström

Daniël Holmqvist

Viktor Myrström

Anna Sundelin

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18/4-2018

Lennart Persson
Föreningsvald revisor

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

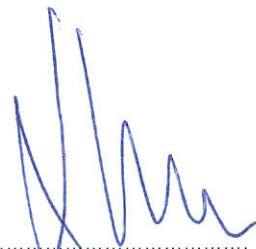
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 18/4-2018

ort och datum



Lennart Persson
Av föreningen vald
revisor



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.