



ÅRSREDOVISNING 2018

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 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 83:e 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 den 15 augusti 1935, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 oktober 1936 och nuvarande stadgar registrerades den 29 maj 2018. 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. Fastighetens adresser är Södra Esplanaden 16, 18 och 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
--------------------	---	-----

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog. Varav 2 med fullmakter.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Elisabet Andersson	ordförande, vald till stämman 2019
Anna Sundelin	vice ordförande, vald till stämman 2019
Joakim Wictorin	sekreterare, vald till stämman 2020
Viktor Myrström	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Johan Helgeson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Daniel Holmqvist	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Stefan Engström	ledamot utsedd av HSB Skåne



Av föreningen vald revisor har varit Lennart Persson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Marcus Rentschler, som därmed även är sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Tranås Energi AB	elavtal, miljömärkt el som 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 månad 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	Elkablar byttes
1987	Fönstren renoverades + Inklädnad
1992	Samtliga badrum renoverades
1998	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
2018	Renovering av fasader och ny puts, fönsterrenovering och byte av balkongfronter

Fasad- och fönsterrenovering

Den tidigare fasaden kläddes med eternitplattor på 1970-talet samtidigt som fönstren plåtbekläddes. Fasadskivorna och underbyggnaden var i ett sådant skick och även i det skede i underhållsplanen att den behövde renoveras. Det beslutades också att renovera fönstren istället för att byta ut dessa av både kvalitets- och miljöskäl, virket i äldre fönster håller väldigt god kvalitet och att byta ut fönster av god kvalitet är slöseri med resurser. Arkitektoniskt valdes riktning åt att försöka återskapa husens ursprungliga utseende med ljus och slät putsad fasad samt sinuskorrigerad plåt på balkongfasader som är tidstypiskt för 30-talet då husen byggdes. Styrelsen arbetade inför renoveringen med anbuds- värdering och beslutade sig för att anlita Morneon AB.

Under januari 2018 påbörjades planenligt renovering av fasader, fönster och balkonger. Renoveringen började på hus 16 och görs omlott på de olika husen. Löpande information till medlemmar har meddelats på stämma samt via informations- utskick. Fasadrenoveringen har skett i etapper, först sanering av eternitplattorna, därefter rivning av den gamla putsen och sedan ny putsning av fasaderna med två lager av olika sorters puts. Den utvändiga plåtintäckningen av fönstren tas bort, dåliga träkomponenter byts ut mot nya varefter de målas och kittas om, dåliga fönsterbeslag putsas upp och renoveras alternativt byts ut om de är i dåligt skick. Även sockel på husen putsas om och målas i en mörkgrå färg.

Arbetet har i stort sett gått enligt tidsplan och efter lite förseningar av hus 16 så kunde slutbesiktning av första huset ske den 30 november 2018. Hus 18 beräknas vara färdigt under våren 2019 och hus 20 till sommaren 2019.

Framtida underhåll

Styrelsen arbetar utifrån föreningens underhållsplan som uppdateras årligen i samarbete med HSB Skåne efter den årliga fastighets-/underhållsbesiktningen. Utöver underhållsplanen har föreningen planer på att fixa till utemiljön och inner- gårdarna efter att fasadrenoveringen är avslutad.

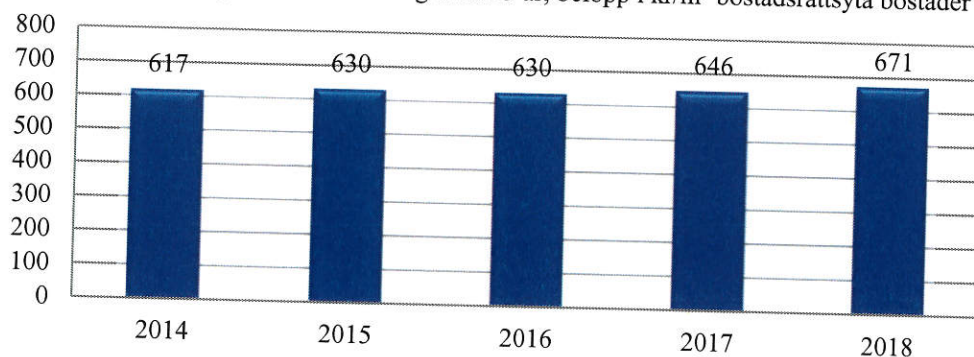
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 671 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% för att bli garanterad föreningen mot höjningar hos leverantörer. Styrelsen beslutade att höja avgifterna från 2019-01-01. Styrelsen gör också i varje budgetunderlag en analys av avgiftens utveckling tio år framåt.

Under året har föreningen tagit upp nya lån på 24 000 000 kr för att finansiera fasad- och fönstreprojektet.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 747 982 kr. Under året har föreningen amorterat 429 000kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 69 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	246
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	47
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	263

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 27 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 37 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 282	5 119	4 963	4 917
Resultat efter finansiella poster, tkr	341	599	100	216
Eget kapital, tkr	7 538	7 197	6 598	6 498
Taxeringsvärde, tkr	97 594	97 594	97 594	81 147
-varav byggnad, tkr	53 019	53 019	53 019	50 194
Soliditet	20%	49%	45%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	671	646	630	630
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 338	899	935	1 159
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	6%	7%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	22	22	30	43
Avskrivning/m ² byggnadsyta	66	66	73	66

En snittlägenhet på 46 m² kan förenklat sägas vara belånad med 199 600 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 46 m² belöper en månadsavgift om ca 2 600 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 800	3 923 185	2 496 273	599 036	7 197 295
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			599 036	-599 036	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		156 000	-156 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-46 953	46 953		0
Årets resultat				341 086	341 086
Belopp vid årets utgång	178 800	4 032 232	2 986 263	341 086	7 538 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 095 310
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-156 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	46 953
Årets resultat	341 086
Summa till stämmans förfogande	3 327 349

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 327 349
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 281 580	5 119 374
Summa rörelseintäkter		5 281 580	5 119 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 692 543	-3 391 951
Underhåll enligt plan		-46 953	0
Övriga externa kostnader	3	-179 475	-168 448
Personalkostnader	4	-306 598	-288 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-469 331	-469 331
Summa rörelsekostnader		-4 694 901	-4 317 850
Rörelseresultat		586 679	801 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70 115	591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 708	-203 079
Summa finansiella poster		-245 593	-202 488
Resultat efter finansiella poster		341 086	599 036
Årets resultat		341 086	599 036

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll

Årets resultat	341 086	599 036
Reservering till fond för yttre underhåll	-156 000	-156 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	46 953	0

Över-/underskott efter disposition av underhåll	232 039	443 036
--	----------------	----------------

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



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	11 161 316	11 582 217
Inventarier, verktyg och installationer	6	338 991	387 421
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	16 437 493	587 500
Summa materiella anläggningstillgångar		27 937 800	12 557 138

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	27 938 300	12 557 638
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 414	4 192
Aktuell skattefordran		0	1 294
Övriga fordringar	9	70 503	603 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 390	73 809
Summa kortfristiga fordringar		109 306	682 812

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	8 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	12	2 392 696	1 418 545
Summa kassa och bank		2 392 696	1 418 545

Summa omsättningstillgångar

	10 502 002	2 101 357
--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	38 440 302	14 658 995
--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		4 032 232	3 923 185
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 211 032	4 101 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 986 263	2 496 273
Årets resultat		341 086	599 036
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 327 349	3 095 310
Summa eget kapital		7 538 381	7 197 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 991 082	5 912 982
Summa långfristiga skulder		26 991 082	5 912 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 756 900	249 000
Leverantörsskulder		227 803	530 066
Aktuella skatteskulder		1 962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	924 174	769 652
Summa kortfristiga skulder		3 910 839	1 548 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 440 302	14 658 995

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	586 679	801 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	469 331	469 331
	1 056 010	1 270 855
Erhållen ränta	67 859	591
Erlagd ränta	-314 582	-189 710
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	809 288	1 081 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	42 747	117 870
Ökning/minskning av rörelseskulder	-146 905	-277 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 131	922 285
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 849 993	-587 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 849 993	-587 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 000 000	0
Amortering av skuld	-414 000	-249 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 586 000	-249 000
Årets kassaflöde	8 441 138	85 785
Likvida medel vid årets början	2 010 406	1 924 620
Likvida medel vid årets slut	10 451 543	2 010 406
	8 441 138	85 785

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 392 696	1 418 545
Kortfristiga, likvida placeringar	8 058 847	591 861
	10 451 543	2 010 406

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

2018 2017

Hysesintäkter lokaler	176 808	173 868
Årsavgifter bostäder	4 603 584	4 430 040
Intäkter pant, överlåtelser	38 915	57 568
Intäkter kabel-TV	385 212	385 212
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	77 061	72 686
Summa nettoomsättning	5 281 580	5 119 374

2 Driftskostnader

2018 2017

Löpande underhåll	377 298	325 580
Lokalvård, städning	176 880	171 540
Snöröjning	17 516	7 553
El	138 996	125 920
Uppvärmning	1 074 767	985 743
Vatten, avlopp	370 882	282 926
Renhållning, sophämtning	159 855	157 979
Kabel-TV, internet	416 172	341 095
Fastighetsförsäkringspremier	72 537	132 532
Fastighetsskatt	207 816	204 560
Förvaltningsavtal	679 824	656 523
Summa drift	3 692 543	3 391 951

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	900
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	27 433	11 354
Extern revisionsarvode	16 619	12 413
Kostnader pant, överlåtelse	49 203	69 440
Övriga förvaltningskostnader	38 646	28 941
Övriga externa tjänster	1 875	0
Medlemsavgifter	45 400	45 400
Summa övriga externa kostnader	179 475	168 448

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	223 000	216 300
Revisionsarvode	3 125	3 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 125	0
Sociala avgifter	77 348	68 820
Summa personalkostnader	306 598	288 120

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
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	-12 146 503	-11 725 602
Årets avskrivningar	-420 901	-420 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 567 404	-12 146 503
Redovisat värde	11 161 316	11 582 217
Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
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 16.



**6 Inventarier, verktyg och installationer****2018-12-31 2017-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde

484 281 484 281

Utgående anskaffningsvärde**484 281 484 281****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning

-96 860 -48 430

Årets avskrivning

-48 430 -48 430

Akkumulerad avskrivning enligt plan**-145 290 -96 860****Planenligt restvärde****338 991 387 421****7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar****2018-12-31 2017-12-31**

Belopp vid årets början

587 500 0

Pågående arbeten fastigheter

15 849 993 587 500

Omklassificeringar m.m.

0 0

Utgående redovisat värde**16 437 493 587 500**

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**2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde**500 500****9 Övriga fordringar****2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto

11 656 11 656

Avräkningskonto HSB Skåne

58 847 591 861

Summa övriga fordringar**70 503 603 517****10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetalda va

0 28 996

Förutbetalda försäkring

18 134 0

Förutbetalda kabel-tv

0 13 224

Förutbetalda internet

0 18 625

Upplupna ränteintäkter

2 256 0

Övriga interimfordringar

15 000 12 964

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**35 390 73 809****11 Övriga kortfristiga placeringar****2018-12-31 2017-12-31**

Räntesats

Löptid

Placeringskonto HSB Skåne

8 000 000 0

Summa övriga kortfristiga placeringar**8 000 000 0**

**12 Kassa och bank****2018-12-31 2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto

2 392 696

1 418 545

Summa kassa och bank**2 392 696****1 418 545****13 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

14 Skulder till kreditinstitut**2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut

Ränta

Konv datum

Amortering

SE-Banken Bolån

0,93%

2019-10-28

69 000

2 336 900

2 405 900

Danske Bank

0,72%

2020-03-31

180 000

23 820 000

0

Stadshypotek

4,24%

2020-06-30

180 000

3 591 082

3 756 082

429 000**29 747 982****6 161 982**

Kortfristigt låneskuld och amortering långfristig skuld

2 756 900

249 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**26 991 082****5 912 982**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,16%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 716 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

25 275 082

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Upplupna löner inkl komp.

190 625

187 500

Soc kostn på upplupna löner

64 800

58 500

Upplupen el

15 752

1 637

Upplupen värme

173 262

140 536

Upplupet vatten

58 438

0

Upplupen sophämtning

13 416

0

Upplupet rep/underhåll

5 657

0

Förutbetalda månavgifter/hyror

368 696

356 146

Upplupna räntekostnader

14 059

12 933

Beräknat arvode för revision

12 400

12 400

Övriga interimsskulder

7 069

0

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**924 174****769 652**



16 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

27 756 000 20 983 000

Varav obelånade

0 3 160 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**27 756 000 17 823 000**

Lund 19.04.25

ort och datum

Elisabet Andersson

Joakim Wictorin

Johan Helgeson

Stefan Engström

Anna Sundelin

Viktor Myrström

Daniel Holmqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/4 2019

Lennart Persson

Föreningsvald revisor

Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2018.

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 2018 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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 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 Brf Krusbäret i Lund för år 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 den 26/4 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Lennart Persson

Av föreningen vald revisor