



Styrelsen för HSB Brf Krusbäret i Lund

Org.nr: 745000-2246

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Krusbäret i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen 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
	149	6 940

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-25, varvid 12 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll
Marcus Rentschler	Ordförande
Erik Flodén	Vice ordförande
Alexandra Fagerström	Sekreterare
Anna Sundelin	Styrelseledamot
Åsa Ahnfelt	Styrelseledamot
Sölve Landén	Styrelseledamot
Oliver Iljasson	Styrelsesuppleant
Stefan Engström	Ledamot Utsedd av HSB

Av föreningen vald revisor har varit Lennart Persson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Filippa Pålsson och Olivia Melin, med Filippa Pålsson som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Tranås Energi AB	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme samt elavtal
Bredbandsbolaget	kabel-TV och bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	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 räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-03 av styrelsen tillsammans med konsult från med HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året utörda underhållsåtgärder

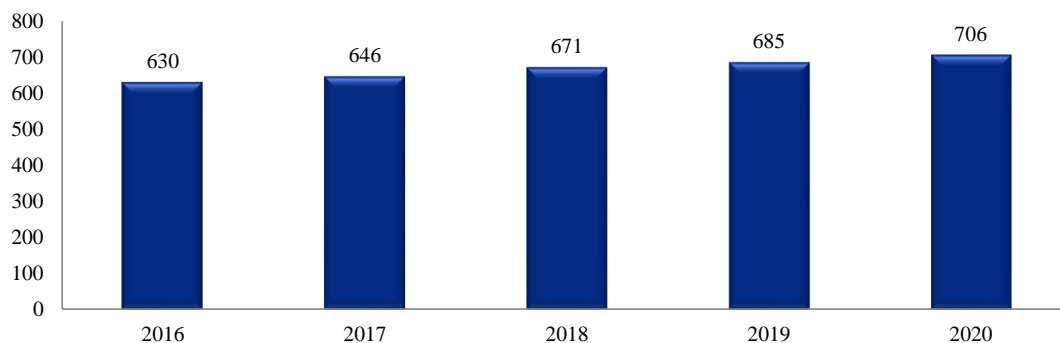
Staketen mellan föreningen och grannfastigheten har renoverats. Kostnaden har delats lika mellan föreningen och fastighetsägaren.

Framtida underhåll

Föreningen kommer att renovera liggande stammar under samtliga tre huskroppar genom s.k. relining under 2021. Föreningen har ventilation genom självdrag. Flera lägenhetsinnehavare upplever att det inte är tillräckligt. Diskussion pågår om eventuell åtgärd. Inga beslut är fattade.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% från 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 782 482 kr. Under året har föreningen amorterat 467 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	292
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	42
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	300

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 20 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 28 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 526	5 378	5 282	5 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	183	341	599
Eget kapital, tkr	7 552	7 722	7 538	7 197
Taxeringsvärde, tkr	103 308	103 308	97 594	97 594
-varav byggnad, tkr	55 289	55 289	53 019	53 019
Soliditet	19%	19%	20%	49%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	706	685	671	646
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 433	4 556	4 338	899
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	30%	30%	6%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	27	26	22	22
Avskrivning/m ² byggnadsyta	150	82	66	66

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 800	4 214 232	3 145 349	183 621	7 722 002
Balanseras i ny räkning			183 621	-183 621	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		182 000	-182 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-182 690	182 690		0
Årets resultat				-170 092	-170 092
Belopp vid årets utgång	178 800	4 213 542	3 329 661	-170 092	7 551 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 328 971
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-182 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	182 690
Årets resultat	-170 092
Summa till stämmans förfogande	3 159 568

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 159 568
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 526 040	5 378 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 781	56 911
Summa rörelseintäkter		5 543 821	5 435 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 720 371	-3 833 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 996	-180 397
Underhåll enligt plan	Not 6	-182 690	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-305 018	-307 609
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 025 551	-608 391
Summa rörelsekostnader		-5 381 626	-4 929 887
Rörelseresultat		162 195	505 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		533	18 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 820	-340 234
Summa finansiella poster		-332 287	-322 018
Årets resultat		-170 092	183 621

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	37 435 705	38 412 826
Inventarier och installationer	Not 10	242 131	290 561
Summa materiella anläggningstillgångar		37 677 836	38 703 387

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**37 678 336****38 703 887****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		16 139	16 139
Övriga kortfristiga fordringar		11 661	11 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	129 731	174 623
Summa kortfristiga fordringar		157 531	202 422

Kassa och bank

Bank	Not 13	1 628 749	1 457 463
Summa kassa och bank		1 628 749	1 457 463

Summa omsättningstillgångar**1 786 280****1 659 885****Summa tillgångar****39 464 616****40 363 772**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

178 800

178 800

Fond för yttre underhåll

4 213 542

4 214 232

Summa bundet eget kapital

4 392 342

4 393 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 329 661

3 145 349

Årets resultat

-170 092

183 621

Summa fritt eget kapital

3 159 568

3 328 971

Summa eget kapital**7 551 910****7 722 002****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

30 240 482

4 151 400

Summa långfristiga skulder

30 240 482

4 151 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

527 000

27 098 082

Leverantörsskulder

164 076

650 714

Aktuell skatteskuld

18 718

11 022

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

13 503

6 404

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

948 927

724 147

Summa kortfristiga skulder

1 672 224

28 490 369

Summa skulder**31 912 706****32 641 769****Summa eget kapital och skulder****39 464 616****40 363 772**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	162 195	505 640
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 025 551 1 187 746	608 391 1 114 031
Erhållen ränta	533	20 471
Erlagd ränta	-345 181	-341 932
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	843 098	792 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 891	-138 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-234 703	240 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	653 286	894 537
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-11 373 978
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-11 373 978
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-482 000	1 501 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-482 000	1 501 500
Arets kassaflöde	171 286	-8 977 941
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 473 602	10 451 543
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 644 888	1 473 602
	171 286	-8 977 941



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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: 00 - 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 210 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 836 684	4 695 780
	Hysesintäkt lokaler	183 732	180 825
	Hysesrabatter	-776	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	385 212	385 212
	Intäkt andrahandsupplåtelse	85 751	77 032
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	35 437	39 767
		5 526 040	5 378 616
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	51 094
	Övrigt	17 781	5 817
		17 781	56 911
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-247 374	-411 245
	El	-154 637	-160 459
	Uppvärmning	-1 169 486	-1 160 876
	Vatten	-326 956	-347 432
	Renhållning	-167 247	-164 547
	Bevakningskostnader	-27 850	0
	TV, bredband, iptelefoni	-383 984	-352 136
	Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
	Serviceavtal	-15 017	0
	Förvaltningskostnader	-902 574	-892 444
	Försäkringar	-76 866	-74 114
	Fastighetsskatt	-224 572	-216 876
	Övriga driftskostnader	-23 808	-22 112
		-3 720 371	-3 833 491
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 739	-16 970
	Övriga förvaltningskostnader	-23 188	-42 108
	Kostnader överlåtelse och panter	-45 660	-57 183
	Föreningsverksamhet	0	-3 500
	Konsulter	-675	-6 728
	Förbrukningsinventarier	-3 490	0
	Medlemsavgifter HSB	-45 400	-45 400
	Stämma och styrelse	-3 844	-8 508
	Kundförluster m m	-2 000	0
		-147 996	-180 397
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-157 065	0
	Underhåll mark och utemiljö	-25 625	0
		-182 690	0
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-238 510	-233 418
	Övriga arvoden	-3 220	-7 505
	Revisionsarvode	0	3 125
	Sociala avgifter	-63 288	-69 810
		-305 018	-307 609
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-977 121	-559 961
	Installationer	-48 430	0
	Inventarier	0	-48 430



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

-1 025 551

-608 391

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 51 450 191 23 638 720

Omklassificering 0 16 437 493

Årets investering byggnader 0 11 373 978

Ingående anskaffningsvärde mark 90 000 90 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 51 540 191 51 540 191**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -13 127 365 -12 567 404

Årets avskrivningar byggnader -977 121 -559 961

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -14 104 486 -13 127 365**Utgående redovisat värde****37 435 705 38 412 826**

Redovisade värden byggnader

37 345 705 38 322 826

Redovisade värden mark

90 000 90 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1950-1952	54 400 000	47 600 000	102 000 000	102 000 000
Lokaler		889 000	419 000	1 308 000	1 308 000
		55 289 000	48 019 000	103 308 000	103 308 000

Ställda säkerheter**2020-12-31 2019-12-31**

Fastighetsinteckning 31 938 000 31 938 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 31 938 000 31 938 000**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden 484 281 484 281

Utgående anskaffningsvärden 484 281 484 281

Ingående avskrivningar

-193 720 -145 290

Årets avskrivningar

-48 430 -48 430

Utgående avskrivningar

-242 150 -193 720

Utgående redovisat värde**242 131 290 561**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	19 402	18 660
Förutbetald kabel-TV och bredband	95 546	95 546
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 783	60 417
	129 731	174 623

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne	1 628 749	1 457 463
	1 628 749	1 457 463

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,09%	2025-03-31	11 700 000	120 000
Danske Bank		0,73%	2022-03-31	11 700 000	120 000
SE-Banken Bolån		1,00%	2023-10-28	4 151 400	107 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		0,60%	2024-06-30	3 216 082	165 000
				30 767 482	512 000

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 255 482
Nästa års amortering av långfristig skuld	512 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 216 082
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	3 728 082

Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 048 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 207 482

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Avtalsplacerade betalningar	13 503	6 404
	13 503	6 404

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	200 400	193 200
Upplupna sociala avgifter	59 352	60 703
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	234 926	59 678
Upplupna räntekostnader	0	12 361
Upplupen revision	18 000	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	436 249	385 805
	948 927	724 147

Lund 2021- -

.....
Marcus Rentschler.....
Erik Flodén.....
Alexandra Fagerström.....
Anna Sundelin.....
Åsa Ahnfelt.....
Sölve Landén.....
Stefan Engström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Lennart Persson
Revisor vald av föreningsstämman.....
Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund