



Årsredovisning 2025

HSB Brf Krusbäret i Lund

MEMBER IN 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 2025

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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	261
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 857
Totalt 153 objekt		7 118

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
Jennifer Reed	Ledamot
Alexander Persson	Ledamot
Albin Nilsson	Ledamot
Philip Melander	Ledamot
Erik Rehme	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Rehme och Philip Melander.

Firman tecknas två i förening av Sölve Landén, Erik Flodén och Albin Nilsson.

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

Valberedning har varit: Roman Jonson Bode och Lova Lundgren , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-13.

2018-2019 renoverade HSB Brf Krusbäret byggnadernas fasader och fönster. Besiktningar under garantitiden visade fuktangrepp i många fönsterkarmar. Bara ett fåtal av skadorna har entreprenören kompenserat föreningen för. En extern specialist undersökte hösten 2025 fönstren i alla lägenheterna. Rapporten visade generellt alltför höga fuktkvoter, dvs bekräftade föreningens uppfattning. Advokater är inkopplade. Entreprenören ska återkomma till föreningen med förslag på uppgörelse.

Underhåll

Under året utförda underhållsåtgärder

Två tvättmaskiner i hus 16 hade tjänat ut. Byttes till nya effektivare maskiner.
Sedvanlig årlig service av övriga tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i alla tvättsstugorna.
Byte läckande hängränna på hus 20.
Byte brandlarmscentraler i hus 16 och 20.
Spolning, slamsugning och filmning av utvändigt avlopp.

Framtida underhåll

Löpande underhåll enligt underhållsplan.

Fortsatt behandling med hypoklorsyra av inkommande kall- och varmvatten. Detta för att bibehålla hög kvalitet på allt tappvatten.

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 326 och under året har det tillkommit 70 och avgått 74 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 322.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	223	143	84	136	122
Skuldsättning, kr/kvm	5 047	5 104	5 198	4 957	5 023
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 267	5 326	5 396	5 146	5 214
Räntekänslighet, %	5	5	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	327	309	292	256	249
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	973	866	819	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	89	89	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 136	1 025	887	843	818
Nettoomsättning, tkr	7 959	7 332	6 268	5 911	5 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	186	-563	-1 185	-158	-388
Soliditet, %	13	12	15	16	16

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	178 800	0	0	178 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 069 719	0	131 441	4 201 160
S:a bundet eget kapital, kr	4 248 519	0	131 441	4 379 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 571 617	-562 542	-131 441	877 634
Årets resultat, kr	-562 542	562 542	185 524	185 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 009 075	0	54 083	1 063 158
S:a eget kapital, kr	5 257 594	0	185 524	5 443 118

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 538 kr samt ianspråktagande skett med 364 096 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	1 009 075
Årets resultat, kr	185 524
Reservation till underhållsfond, kr	-495 538
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	364 096
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 063 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 063 157

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 959 069	7 331 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 805	1 211
Summa Rörelseintäkter		8 129 874	7 332 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 594 696	-4 721 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-723 933	-580 258
Personalkostnader	Not 6	-381 692	-327 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 043	-1 336 599
Summa Rörelsekostnader		-6 996 364	-6 965 641
Rörelseresultat		1 133 509	367 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 234	4 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-975 220	-934 354
Summa Finansiella poster		-947 986	-929 858
Resultat efter finansiella poster		185 524	-562 542
Resultat före skatt		185 524	-562 542
Årets resultat		185 524	-562 542

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	40 642 625	41 880 555
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	-48 430	9 682
Summa Materiella anläggningstillgångar		40 594 195	41 890 238

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

40 594 695 **41 890 738**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 588	1 436
Övriga kortfristiga fordringar		36 784	36 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 971	148 069
Summa Kortfristiga fordringar		103 343	185 812

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 156 651	1 156 457
Summa Kassa och bank		2 156 651	1 156 457

Summa Omsättningstillgångar

2 259 994 **1 342 269**

Summa Tillgångar

42 854 688 **43 233 006**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	178 800	178 800
Fond för yttre underhåll	4 201 160	4 069 719
Summa Bundet eget kapital	4 379 960	4 248 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	877 634	1 571 617
Årets resultat	185 524	-562 542
Summa Fritt eget kapital	1 063 158	1 009 075

Summa Eget kapital

5 443 118 **5 257 595**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 493 250	8 060 000
Summa Långfristiga skulder		19 493 250	8 060 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 619 232	28 459 482
Leverantörsskulder		70 791	313 076
Skatteskulder		16 620	24 250
Övriga kortfristiga skulder		3 585	7 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 208 092	1 110 922
Summa Kortfristiga skulder		17 918 320	29 915 411

Summa Skulder

37 411 570 **37 975 411**

Summa Eget kapital och skulder

42 854 688 **43 233 006**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 133 509	367 316
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 296 043	1 336 599
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 296 043	1 336 599
Erhållen ränta	27 234	4 496
Erlagd ränta	-975 300	-937 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 481 486	770 478
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	82 469	-63 869
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-156 761	-305 785
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-74 293	-369 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 194	400 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-407 000	-482 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-407 000	-482 000
Årets kassaflöde	1 000 194	-81 175
Likvida medel vid årets början	1 156 457	1 237 632
Likvida medel vid årets slut	2 156 651	1 156 457

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 270 092	6 670 104
	Hyror lokaler	239 436	235 920
	Hyror informationsöverföring	282 384	282 384
	Övriga primära intäkter	179 409	155 590
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 971 321	7 343 998
	Hysesbortfall	-12 252	-12 252
	<i>Summa</i>	-12 252	-12 252
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 959 069	7 331 746

*I årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband. * I årsavgiften ingår ej el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	130 699	0
	Övriga sekundära intäkter	40 106	1 211
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	170 805	1 211

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-862 407	-1 000 522
	Snö och halk-bekämpning	-4 531	-9 706
	Reparationer	-260 396	-325 523
	Planerat underhåll	-117 559	-246 538
	El	-228 456	-232 841
	Uppvärmning	-1 439 560	-1 463 623
	Vatten	-671 859	-515 523
	Sophämtning	-193 847	-208 830
	Fastighetsförsäkring	-105 280	-99 579
	Kabel-TV och bredband	-263 230	-286 920
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-272 129	-256 650
	Övriga driftkostnader	-175 442	-75 264
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 594 696	-4 721 519

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-91 401	-92 410
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 820	0
	Administrationskostnader	-428 139	-76 925
	Extern revision	-14 125	-29 132
	Konsultkostnader	-102 052	-308 030
	Medlemsavgifter	-45 400	-45 400
	Föreningsverksamhet	-15 766	-19 414
	Övriga förvaltningskostnader	-18 230	-8 948
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-723 933	-580 258
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-294 437	-254 997
	Revisionsarvode	-3 810	0
	Övriga arvoden	-3 810	-3 714
	Sociala avgifter	-79 635	-68 553
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-381 692	-327 264
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 237 931	-1 278 487
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-58 112	-58 112
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 296 043	-1 336 599
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-970 697	-917 835
	Övriga räntekostnader	-4 523	-16 519
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-975 220	-934 354

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 330 247	60 330 247
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	60 420 247	60 420 247
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 539 692	-17 261 205
	Årets avskrivningar	-1 237 931	-1 278 487
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-19 777 622	-18 539 692
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 642 625	41 880 555
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	70 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	963 000	1 541 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 800 000	70 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	375 000	353 000
	Summa	156 138 000	143 094 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 122 000	38 122 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	38 122 000	38 122 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	484 281	484 281
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	484 281	484 281
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-474 599	-416 487
	Årets avskrivningar	-58 112	-58 112
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-532 711	-474 599
	<i>Utgående redovisat värde</i>	-48 430	9 682

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	25 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 971	122 439
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	43 971	148 069

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	2 128 692	1 155 265
Bankkonto 2	27 959	1 192
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 156 651	1 156 457

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,53%	2026-11-02	3 643 150	107 000
Danske Bank	2,61%	2026-09-30	2 300 000	0
Danske Bank	2,79%	2028-03-31	11 100 000	120 000
Danske Bank	2,59%	2026-04-01	2 496 082	60 000
Danske Bank	2,98%	2029-04-30	8 540 000	0
Danske Bank	2,02%	2026-03-31	8 060 000	120 000
			36 139 232	407 000

Långfristig del	19 520 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 499 232
Kortfristig del	16 619 232
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	407 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 628 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	618 530	576 016
Upplupna räntekostnader	2 598	2 678
Övriga upplupna kostnader	586 964	532 228
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 208 092	1 110 922

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund för räkenskapsåret 2025 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 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 revisionsssed 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 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Krusbäret i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Flodén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:57:59



Alexander Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:05:41



Albin Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:11:00



Erik Rehme

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:51:06



Sölve Landén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:42:50



Philip Melander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:03:31



Jennifer Reed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 17:24:31



Lennart Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:02:58



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:32:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Krusbäret i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lennart Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:06:15



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:32:25



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

Kassaflödesanalys

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 står något i årsredovisningen.