



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Krusbäret i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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
	148	6 858

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-08, varvid 18 röstberättigade medlemmar var representerade varav 1 med fullmakt.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anna Sundelin	ordförande	vald till stämman	2021
Sölve Landén	vice ordförande		2021
Alexandra Fagerström	sekreterare		2020
Erik Flodén	styrelseledamot		2021
Marcus Rentschler	styrelseledamot		2020
Åsa Ahnfelt	styrelseledamot		2021
Oliver Iljasson	suppleant		2021
Stefan Engström	ledamot utsedd av HSB Skåne		

Av föreningen vald revisor har varit Lennart Persson samt revisor vilken är 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

Leverantörer	Avtalstyp
Tranås Energi AB	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
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 2019-06-04 av styrelsen tillsammans med konsult i underhållsplanering med HSB Skåne. Vid besiktningen framkom behov av att utföra stamspolning, i övrigt inga väsentliga brister.

Underhåll

Fasad- och fönsterrenoveringen

Fasaden var i behov av en renovering och vi var i det skedet i underhållsplanen att även renovera fönster och balkongfronter. I samband med renoveringen valdes arkitektonisk riktning åt att försöka återskapa ursprungligt utseende på fastigheterna, därför valdes slät fasadputs i en ljus kulör och sinuskorrigerad plåt valdes till balkongfasaderna vilket är typiskt för 30-talet då husen byggdes. Virket i äldre fönster håller väldigt bra kvalitet, det beslutades därmed att renovera fönstren av både kvalitets- och miljömässiga skäl. Entreprenör som anlätades för projektet var Morneon AB. Projektledare anlätades från HSB Skåne. Renoveringen utfördes i etapper och har i stort sett gått enligt tidsplan. Under 2018 färdigställdes hus 16 och under 2019 har även hus 18 och 20 färdigställts. Slutbesiktning för hela projektet genomfördes 9:e oktober 2019 med efterföljande efterbesiktning 29:e oktober. Vi är nöjda med resultatet och fastigheterna har fått sig ett rejält lyft. Vi hoppas att genomförd renovering ska vara till gagn för medlemmarna genom att bidra till attraktionsvärdet för föreningens lägenheter.

Pingisrum

Under året har vi genom en mindre renovering skapat ett pingisrum i ett tidigare outnyttjat utrymme i källaren till hus 16. Pingisrummet går att boka för alla medlemmar och vår förhoppning är att rummet ska nyttjas och uppskattas.

Utförda renoveringar

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
2018 Renovering av fasader med ny puts, fönsterrenovering och byte av balkongfronter

Framtida underhåll

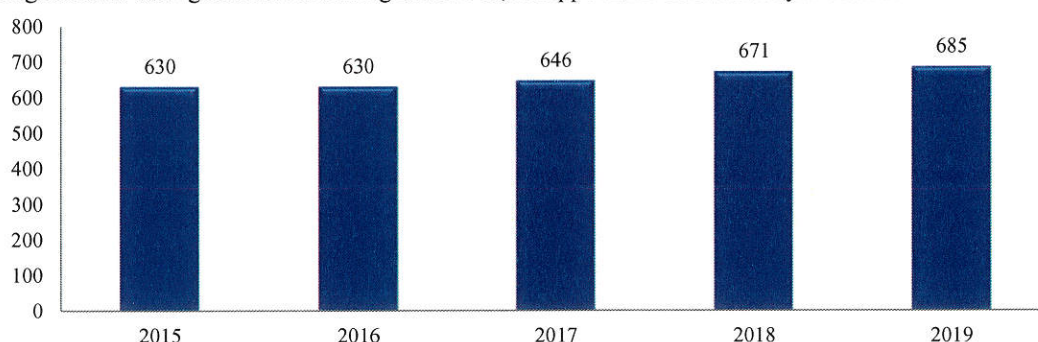
Styrelsen arbetar utifrån föreningens underhållsplan som uppdateras årligen i samarbete med HSB Skåne efter den årliga fastighets-/underhållsbesiktningen. Under början av 2020 kommer det att utföras en spolning av stamarna i enlighet med underhållsplan. I samband med spolning kommer även stammar och rör i bottenplattorna att inspekteras genom filmning. Nätstaket som finns uppsatt vid cykelställen vid hus 20 planeras att renoveras under 2020 i samarbete med angränsande tomtägare för att skapa en trevligare utemiljö.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 685 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% för att bli garanterat föreningen mot höjningar hos leverantörer. Styrelsen beslutade att höja avgiften från 2020-01-01. Styrelsen gör också i varje budgetunderlag en analys av avgiftens utveckling tio år framåt.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 249 482 kr. Under året har föreningen amorterat 498 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

Under året upptog föreningen ett nytt lån om 2 mkr hos SEB för att täcka tillkomna kostnader i samband med renoveringen av fasader, fönster och balkonger.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	263
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	292

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 28 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 27 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 378	5 282	5 119	4 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	183	341	599	100
Eget kapital, tkr	7 722	7 538	7 197	6 598
Taxeringsvärde, tkr	103 308	97 594	97 594	97 594
-varav byggnad, tkr	55 289	53 019	53 019	53 019
Soliditet	19%	20%	49%	45%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	685	671	646	630
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 556	4 338	899	935
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	30%	6%	7%
Avsätt. underhållsfond/m ² byggnadsyta	26	22	22	30
Avskrivning/m ² byggnadsyta	82	66	66	73

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 800	4 032 232	2 986 263	341 086	7 538 381
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:					
Balanseras i ny räkning			341 086	-341 086	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		182 000	-182 000		0
Årets resultat				183 621	183 621
Belopp vid årets utgång	178 800	4 214 232	3 145 349	183 621	7 722 002

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 327 349
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-182 000
Årets resultat	183 621
Summa till stämmans förfogande	3 328 970

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 328 970
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 378 616	5 281 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 911	0
Summa rörelseintäkter		5 435 527	5 281 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 833 491	-3 692 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 397	-179 475
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-46 953
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-307 609	-306 598
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-608 391	-469 331
Summa rörelsekostnader		-4 929 887	-4 694 901
Rörelseresultat		505 640	586 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 216	70 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 234	-315 708
Summa finansiella poster		-322 018	-245 593
Årets resultat		183 621	341 086

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	183 621	341 086
Reservering till fond för yttre underhåll	-182 000	-156 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	46 953
Överföring till balanserat resultat	1 621	232 039

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	38 412 826	11 161 316
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	16 437 493
Inventarier och installationer	Not 11	290 561	338 991
Summa materiella anläggningstillgångar		38 703 387	27 937 800

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

38 703 887 **27 938 300**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 414
Avräkningskonto HSB		16 139	58 847
Övriga kortfristiga fordringar		11 660	11 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	174 623	35 390
Summa kortfristiga fordringar		202 422	109 306

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	8 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	1 457 463	2 392 696
Summa kassa och bank		1 457 463	2 392 696

Summa omsättningstillgångar

1 659 885 **10 502 002**

Summa tillgångar

40 363 772 **38 440 302**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	178 800	178 800
Fond för yttre underhåll	4 214 232	4 032 232
Summa bundet eget kapital	4 393 032	4 211 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 145 349	2 986 263
Årets resultat	183 621	341 086
Summa fritt eget kapital	3 328 971	3 327 349

Summa eget kapital

7 722 002

7 538 381

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 151 400	26 991 082
Summa långfristiga skulder		4 151 400	26 991 082

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		27 098 082	2 756 900
Leverantörsskulder		650 714	227 803
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 022	1 962
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 404	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	724 147	924 174
Summa kortfristiga skulder		28 490 369	3 910 839

Summa skulder

32 641 769

30 901 921

Summa eget kapital och skulder

40 363 772

38 440 302

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	505 640	586 679
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	608 391	469 331
	<u>1 114 031</u>	<u>1 056 010</u>
Erhållen ränta	20 471	67 859
Erlagd ränta	-341 932	-314 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>792 570</u>	<u>809 288</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-138 079	42 747
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	240 046	-146 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>894 537</u>	<u>705 131</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 373 978	-15 849 993
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-11 373 978</u>	<u>-15 849 993</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 501 500	23 586 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 501 500</u>	<u>23 586 000</u>
Årets kassaflöde	-8 977 941	8 441 138
<i>Likvida medel vid årets början</i>	10 451 543	2 010 406
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 473 602</u>	<u>10 451 543</u>
	-8 977 941	8 441 138

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 695 780	4 603 584
	Hysesintäkt lokaler	180 825	176 808
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	385 212	385 212
	Intäkt andrahandsupplåtelse	77 032	77 061
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39 767	38 915
		5 378 616	5 281 580
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	51 094	0
	Övrigt	5 817	0
		56 911	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-411 245	-377 298
	El	-160 459	-138 996
	Uppvärmning	-1 160 876	-1 074 767
	Vatten	-347 432	-370 882
	Renhållning	-164 547	-159 855
	TV, bredband, iptelefoni	-352 136	-416 172
	Obligatoriska besiktningar	-31 250	0
	Förvaltningskostnader	-892 444	-859 601
	Försäkringar	-74 114	-72 537
	Fastighetsskatt	-216 876	-207 816
	Övriga driftskostnader	-22 112	-14 619
		-3 833 491	-3 692 543
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 970	-16 619
	Övriga förvaltningskostnader	-42 108	-38 646
	Kostnader överlåtelse och panter	-57 183	-49 203
	Föreningsverksamhet	-3 500	-300
	Konsulter	-6 728	-29 308
	Medlemsavgifter HSB	-45 400	-45 400
	Stämma och styrelse	-8 508	0
		-180 397	-179 475
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-46 953
		0	-46 953
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-233 418	-223 000
	Övriga arvoden	-7 505	-3 125
	Revisionsarvode	3 125	-3 125
	Sociala avgifter	-69 810	-77 348
		-307 609	-306 598
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-559 961	-420 901
	Inventarier	-48 430	-48 430
		-608 391	-469 331

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 638 720	23 638 720
Omklassificering	16 437 493	0
Årets investering byggnader	11 373 978	0
Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 540 191	23 728 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 567 404	-12 146 503
Årets avskrivningar byggnader	-559 961	-420 901
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 127 365	-12 567 404

Utgående redovisat värde

38 412 826 11 161 316

Redovisade värden byggnader	38 322 826	11 071 316
Redovisade värden mark	90 000	90 000

Fastighetsbeteckning: Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950-1952	54 400 000	47 600 000	102 000 000	96 600 000
Lokaler		889 000	419 000	1 308 000	994 000
		55 289 000	48 019 000	103 308 000	97 594 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	16 437 493	587 500
Årets Investering	0	15 849 993
Omklassificering till Byggnader & Mark	-16 437 493	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	16 437 493

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	484 281	484 281
Utgående anskaffningsvärden	484 281	484 281
Ingående avskrivningar	-145 290	-96 860
Årets avskrivningar	-48 430	-48 430
Utgående avskrivningar	-193 720	-145 290
Utgående redovisat värde	290 561	338 991

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	18 660	18 134
Förutbetald kabel-TV och bredband	95 546	0
Upplupna ränteintäkter	0	2 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 417	15 000
	174 623	35 390

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Skåne			0	8 000 000
			0	8 000 000

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne	1 457 463	2 392 696
	1 457 463	2 392 696

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,72%	2020-03-31	23 580 000	240 000
SE-Banken Bolån	1,00%	2023-10-28	4 258 400	107 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	4,24%	2020-06-30	3 411 082	180 000
			31 249 482	527 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 151 400
Amortering nästa år	527 000
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl beräknad amortering	26 571 082
Summa skulder som redovisas som kortfristiga	27 098 082

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 108 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 614 482
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	31 938 000	27 756 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	31 938 000	27 756 000

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 022	1 962
	11 022	1 962

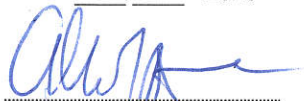
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	6 404	0
	6 404	0

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	193 200	190 625
Upplupna sociala avgifter	60 703	64 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 678	260 868
Upplupna räntekostnader	12 361	14 059
Upplupen revision	12 400	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	385 805	368 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 726
	724 147	924 174

12 / 5 2020


 Alexandra Fagerström

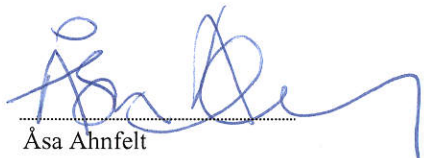

 Anna Sundelin


 Erik Flodén

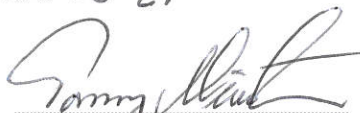

 Marcus Rentschler


 Stefan Engström


 Sölve Landén


 Åsa Ahnfelt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27

Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krusbäret i Lund för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Brf Krusbåret i Lund för räkenskapsåret 2019 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:

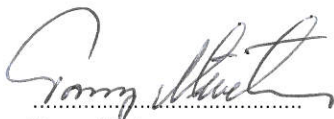
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 27/5 2020



Tommy Martensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Persson
Av föreningen vald revisor