



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö

## HSB Brf Krusbäret I Hammarö



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**384 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**4090 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**Ej jämförbar**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**681 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening KRUSBÄRET I HAMMARÖ med säte i Hammarö org.nr. 716411-2240 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BÄRSTAD 1:22 Sammanf	1983-08-30	1985
BÄRSTAD 1:23	1983-08-30	1985
BÄRSTAD 1:24	1983-08-30	1985
BÄRSTAD 1:25	1983-08-30	1985
BÄRSTAD 1:26	1983-08-30	1985
BÄRSTAD 1:27	1983-08-30	1985

#### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4470
<b>Totalt 56 objekt</b>		<b>4470</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 40 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Hammarö Bärstad GA:2	G:A	716411-1044	48/202	Sommarvattenledning med pumpanläggning från vattenintag i Vänern fram till avstängningsventil på varje ansluten fastighet

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jesper Nyberg	Ordförande	2022-06-02
Christian Nordling	Ledamot	2020-12-01
Emil Närsten	Ledamot	2020-12-01
Maria Alakangas	Ledamot	2022-06-02
Louise Faleij	Ledamot	2022-06-02
Anette Karlsson	HSB Ledamot	2020-10-15
Erik Åhman	Suppleant	2022-06-02
Anna Andersson	Suppleant	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Nyberg, Christian Nordling, Emil Närsten och Maria Alakangas samt suppleanterna Erik Åhman och Anna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christian Nordling, Jesper Nyberg, Maria Alakangas och Louise Faleij.  
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Björn Blix vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning saknas.

## Föreningsstämma

Extra stämma hölls 2022-04-12 gällande ombyggnad till fjärrvärme. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och utgående årsavgifter motsvarar i genomsnitt 681 kr/kvm. I årsavgiften ingår TV, bredband och sommarvatten.

I november 2022 fattade styrelsen beslut om att höja årsavgiften med 6 % från den 1 januari 2023. Detta för att möta framtida underhållsbehov. Efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 721 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast reviderad 2022-02-08.  
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-04-14. Slutbesiktning av fjärrvärmeinstallationen utfördes i december 2022.

Hösten 2021 sökte Brf Krusbäret statligt stöd för konvertering av direktverkande el till fjärrvärmeuppvärmning. Stödet innebär att 50 % av den totala investeringen finansieras genom statliga medel.

I januari 2022 beviljades ansökan av stödet. Detta innebar att föreningen på en extra föreningsstämma fattade beslut om att installera fjärrvärme. Föreningen startade ett projekt för detta arbete som påbörjades i augusti 2022 och fjärrvärmens togs i drift i slutet av året. Investeringen 3,8 Mkr efter bidrag aktiveras i en avskrivningsplan på 25 år.

**Tidigare års större åtgärder**

Årtal	Ändamål
2014	Byte av garageportar
2015	Fasadrenovering
2017	Asfaltering av garageuppfarter
2019	Byte av samtliga entrédörrar (till säkerhetsdörrar)
2020	Byte av yttertak på samtliga 14 huskroppar

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren**

Årtal	Ändamål
2024	Målning av fasad och balkonger, beräknad kostnad ca 1,2 Mkr.
2028	Byte av fönster, beräknad kostnad ca 5,2 Mkr.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76, varav röstberättigade 57 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Sparande, kr/kvm	384	575	403	391	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 090	4 173	4 356	3 099	3 204
Räntekänslighet, %	6	4	6	5	0
Energikostnad, kr/kvm	65	94	59	61	0
Driftskostnad, kr/kvm	239	257	181	174	231
Årsavgifter, kr/kvm	681	681	681	681	664
Totala intäkter, kr/kvm	683	1 023	683	684	666
Nettoomsättning, tkr	3 055	4 577	3 056	3 059	2 978
Resultat efter finansiella poster, tkr	972	1 659	-3 807	288	1 162
Soliditet, %	29	28	21	40	39

OBS! 2020/21 avser förlängt räkenskapsår 18 mån.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta  
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Kostnader för vatten per kvm total yta. Värme och el betalas av bostadsrättshavaren själva.

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift och underhåll per kvm total yta

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 561 008	0	0	1 561 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 447 444	0	11 125	2 458 570
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 008 452</b>	<b>0</b>	<b>11 125</b>	<b>4 019 578</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 888 801	1 659 037	-11 125	3 536 713
Årets resultat, kr	1 659 037	-1 659 037	973 486	972 013
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 547 838</b>	<b>0</b>	<b>962 361</b>	<b>4 508 726</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 556 290</b>	<b>0</b>	<b>973 486</b>	<b>8 528 304</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 875 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 547 838
Årets resultat, kr	972 013
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 875
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 508 726</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 508 726</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31 18 mån
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 054 641	4 577 123
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 054 641</b>	<b>4 577 123</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-742 666	-1 148 809
Underhåll enligt plan	Not 4	-108 875	-23 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 969	-337 284
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-139 774	-227 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-635 695	-885 266
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 889 979</b>	<b>-2 622 465</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 164 662</b>	<b>1 954 659</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 348	12 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 997	-307 708
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-192 649</b>	<b>-295 622</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>972 013</b>	<b>1 659 037</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>972 013</b>	<b>1 659 037</b>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 606 096	22 444 230
Pågående nyanläggningar		0	51 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 606 096</b>	<b>22 495 355</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 606 596</b>	<b>22 495 855</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 275	7 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 760 162	85 319
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 768 645</b>	<b>92 605</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 668 945	4 397 641
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 668 945</b>	<b>4 397 641</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 437 590</b>	<b>4 490 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 044 186</b>	<b>26 986 101</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 561 008	1 561 008
Fond för yttre underhåll	2 458 570	2 447 445
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 019 578</b>	<b>4 008 453</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 536 713	1 888 801
Årets resultat	972 013	1 659 037
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 508 726</b>	<b>3 547 838</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 528 303</b>	<b>7 556 290</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 389 831	10 923 737
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 389 831</b>	<b>10 923 737</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 891 515	7 817 469
Medlemmarnas inre fond	14 045	14 045
Leverantörsskulder	956 580	248 161
Aktuell skatteskuld	6 083	48 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 257 829	377 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 126 051</b>	<b>8 506 074</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>20 515 882</b>	<b>19 429 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 044 186</b>	<b>26 986 101</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 164 662	1 954 659
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	635 695	885 266
	<u>1 800 357</u>	<u>2 839 925</u>
Erhållen ränta	25 348	12 086
Erlagd ränta	-217 997	-307 708
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 607 708</u>	<u>2 544 303</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 676 040	6 803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 545 932	-891 984
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 477 600</b></u>	<u><b>1 659 122</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 746 436	-4 782 842
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-3 746 436</b></u>	<u><b>-4 782 842</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-459 860	-730 666
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-459 860</b></u>	<u><b>-730 666</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 728 696</b>	<b>-3 854 386</b>
Likvida medel vid årets början	4 397 641	8 252 027
Likvida medel vid årets slut	<u>1 668 945</u>	<u>4 397 641</u>
	<b>-2 728 696</b>	<b>-3 854 386</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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: 15 - 120 år

#### 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.

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. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag på 19 533 tkr, vilket är oförändrat.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2020-07-01 2021-12-31</b> 18 mån
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 042 648	4 563 972
Hysesavdrag	-6 600	-1 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 593	20 653
Övriga intäkter och ersättningar	0	-6 302
	<b>3 054 641</b>	<b>4 577 123</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-71 632	-83 026
Vatten	-291 308	-421 952
Renhållning	-110 444	-193 746
TV, bredband	-91 567	-160 199
Fastighetsskötsel	0	-47 330
Försäkringar	-85 319	-112 130
Fastighetsskatt	-45 073	-121 579
Övriga driftskostnader	-47 322	-8 845
	<b>-742 666</b>	<b>-1 148 809</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-106 125	0
Underhåll mark och utemiljö	-2 750	-23 375
	<b>-108 875</b>	<b>-23 375</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 875	-10 650
Förvaltningskostnader	-159 130	-188 498
Kostnader överlåtelse och panter	-17 870	-21 120
Föreningsverksamhet	0	-2 428
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 680	-7 619
Konsulter	-8 250	-28 656
Medlemsavgifter HSB	-26 800	-40 200
Samfällighetsanläggning	-25 263	-32 151
Stämma och styrelse	-7 101	-5 963
	<b>-262 969</b>	<b>-337 284</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-86 400	-145 500
Vicevärdsarvode	0	-12 500
Övriga arvoden	-16 450	-16 450
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-32 924	-49 281
	<b>-139 774</b>	<b>-227 731</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-635 695	-885 266
	<b>-635 695</b>	<b>-885 266</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 067 417	26 335 700			
Årets investering byggnader	3 797 561	4 731 717			
Ingående anskaffningsvärde mark	904 000	904 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 768 978</b>	<b>31 971 417</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 527 187	-8 641 921			
Årets avskrivningar byggnader	-635 695	-885 266			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 162 882</b>	<b>-9 527 187</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 606 096</b>	<b>22 444 230</b>			
Redovisade värden byggnader	24 702 096	21 540 230			
Redovisade värden mark	904 000	904 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Hammarö Bärstad 1:22-27					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1986	25 000 000	5 800 000	30 800 000	29 000 000
		<b>25 000 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>30 800 000</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
Fastighetsinteckning		25 619 000	25 619 000		
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>25 619 000</b>	<b>25 619 000</b>		
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	7 275	7 286			
	<b>7 275</b>	<b>7 286</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	97 415	85 319			
Upplupet bidrag Boverket	1 660 815	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 932	0			
	<b>1 760 162</b>	<b>85 319</b>			
<b>Not 12 BANK</b>					
Handelbanken	1 666 063	2 820 184			
Swedbank (SUS)	2 882	40 482			
Marginalen bank	0	1 536 975			
	<b>1 668 945</b>	<b>4 397 641</b>			

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		3,05%	2024-09-23	3 845 954	100 000
Nordea		3,55%	2023-11-16	3 511 655	80 000
Stadshypotek		1,20%	2025-03-30	5 625 000	150 000
Stadshypotek		0,98%	2024-09-01	1 982 075	89 860
Stadshypotek		0,95%	2026-06-30	3 316 662	40 000
				<b>18 281 346</b>	<b>459 860</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>14 389 831</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					379 860
Lån som ska konverteras inom ett år					3 511 655
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>3 891 515</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 839 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 982 046

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	51 000	89 650
Upplupna sociala avgifter	16 024	28 168
Upplupna räntekostnader	30 763	14 675
Upplupen revision	11 250	10 000
Upplupna fakturor fjärrvärmeprojekt	864 806	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	279 230	234 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 756	0
	<b>1 257 829</b>	<b>377 423</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jesper Nyberg

Christian Nordling

Louise Faleij

Emil Närsten

Maria Alakangas

Anette Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Blix

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö, org.nr. 716411-2240

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 misstag.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Krusbåret i Hammarö för år 2022 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. Den auktoriserade revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....  
Urban Johansson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Björn Blix

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JESPER NYBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:01:35



**CHRISTIAN NORDLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:05:25



**ANETTE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 18:58:00



**LOUISE FALEIJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:04:33



**EMIL NÄRSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:02:04



**MARIA ALAKANGAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:01:34



**BJÖRN BLIX**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:54:41



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 07:28:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN BLIX**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:49:11



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 07:29:36

