



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Krönet i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krönet i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0692 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggeriet 19	1962-01-01	1965

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
117	garageplatser	0
5	lokaler (hyresrätt)	257
34	p-platser	0
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11019
<b>Totalt 296 objekt</b>		<b>11276</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 12 st 2 rok, 85 st 3 rok, 29 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Thernström	Ordförande
Tonny Sahlin	Ledamot
Egon Nilsson	Ledamot
Tommy Roth	Ledamot
Dan Olsson	Ledamot
Maria Holmgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Thernström, Tonny Sahlin samt Dan Olsson.

Firmatecknare har varit: Tommy Roth, Dan Olsson, Bengt Thernström, Maria Holmgren.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Barbro Persson Wänghult med Pernilla Colhag som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Sånesson (sammankallande), Cecilia Halldén samt Birgitta Svensson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3,8%.

En förändring av årsavgiften med +6,4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-20.

Byte av entrédörrpartier med förnyat skalskydd, renovering av socklar och nya gångplattor, gäller samtliga 13 radhuslägenheter på Utvägen och Villavägen.

Inköp av fem hjärtstartare, placerade inomhus i föreningens allmänna utrymmen.

Byte av garageport

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Ombyggnad av lokal till lägenhet 137
2011	Balkongutbyggnad/inglasning
2012	Ombyggnad av lokaler till tre nya lägenheter, 138, 139 och 140
2016	Renovering av elsystemet samt gemensamt elabonnemang med IMD
2017	Installation av 6 st laddstationer för elbil i garaget
2019	Byte av samtliga 17 entrépartier samt nytt skalskydd på Odengatan och Västerlånggatan
2021	Installation av ytterligare 12 st laddstationer för elbil i garaget

..  
..  
..  
..

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av underjordsbehållare för avfallsuppsamling
2024-2025	Stamreovering

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 193.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	246	156	180	182	165
Skuldsättning, kr/kvm	1 210	1 225	1 152	1 167	1 182
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	263	255	245	246	230
Driftskostnad, kr/kvm	559	574	538	510	512
Årsavgifter, kr/kvm	753	725	711	677	668
Totala intäkter, kr/kvm	862	788	778	747	729
Nettoomsättning, tkr	9 466	8 829	8 740	8 422	8 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 083	814	1 066	1 746	1 561
Soliditet, %	47	42	42	39	35

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 285 216	0	0	1 285 216
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 728 734	0	0	2 728 734
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 178 931	0	403 853	1 582 784
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 192 881</b>	<b>0</b>	<b>403 853</b>	<b>5 596 734</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 305 672	813 709	-403 853	6 715 528
Årets resultat, kr	813 709	-813 709	2 083 376	2 083 376
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 119 381</b>	<b>0</b>	<b>1 679 523</b>	<b>8 798 904</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 312 262</b>	<b>0</b>	<b>2 083 376</b>	<b>14 395 638</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 498 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 147 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	7 119 381
Årets resultat, kr	2 083 376
Reservation till underhållsfond, kr	-498 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 147
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 798 904</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>8 798 904</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	2021-01-01 2021-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	9 465 677	8 829 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 244	56 699
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>9 717 921</strong>	<strong>8 885 751</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-6 304 549	-6 477 060
Underhåll enligt plan	Not 5	-94 147	-414 347
Övriga externa kostnader	Not 6	-262 385	-239 473
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-268 234	-260 410
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-596 041	-526 875
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-7 525 356</strong>	<strong>-7 918 164</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>2 192 565</strong>	<strong>967 588</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 617	25 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 806	-179 410
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-109 189</strong>	<strong>-153 879</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>2 083 376</strong>	<strong>813 709</strong>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 179 347	20 716 285
Pågående nyanläggningar	Not 10	305 000	203 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 484 347</b>	<b>20 919 661</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 484 847</b>	<b>20 920 161</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 970	11 358
Kundfordringar		13 395	465
Avräkningskonto HSB		46 904	12 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	121 824	136 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 614	117 641
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>262 707</b>	<b>278 270</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	5 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 216 033	3 151 204
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 216 033</b>	<b>3 151 204</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 478 740</b>	<b>8 429 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 963 587</b>	<b>29 349 635</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 285 216	1 285 216
Upplåtelseavgifter		2 728 734	2 728 734
Fond för yttre underhåll		1 582 784	1 178 931
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 596 734</u>	<u>5 192 881</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 715 528	6 305 672
Årets resultat		2 083 376	813 709
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>8 798 904</u>	<u>7 119 381</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>14 395 638</u></b>	<b><u>12 312 262</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 181 622	8 244 382
Övriga långfristiga skulder	Not 17	244 932	242 932
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 426 554</u>	<u>8 487 314</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 461 796	5 570 032
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 176 776	1 339 487
Leverantörsskulder		348 620	548 355
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	44 156	-20 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 110 046	1 113 110
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 141 395</u>	<u>8 550 059</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>16 567 949</u></b>	<b><u>17 037 374</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>30 963 587</u></b>	<b><u>29 349 635</u></b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 192 565	967 588
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	596 041	526 875
	<u>2 788 606</u>	<u>1 494 462</u>
Erhållen ränta	34 562	25 531
Erlagd ränta	-138 218	-175 581
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 684 950</u>	<u>1 344 412</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 813	-87 325
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-309 017	3 087 452
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 428 747</u>	<u>4 344 539</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 160 727	-1 611 128
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-3 160 727</u>	<u>-1 611 128</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-168 996	-1 892 182
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-168 996</u>	<u>-1 892 182</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-900 977</b>	<b>841 229</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 163 913	7 322 685
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>7 262 937</u>	<u>8 163 913</u>
	<b>-900 977</b>	<b>841 229</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## 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).

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: 10 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 539 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	8 293 272	7 989 672
Årsavgiftsbortfall bostäder	-13	0
Hysesintäkt lokaler	11 688	11 688
Hysesintäkt garage och bilplatser	448 179	414 641
Hysesintäkt övrigt	1 666	0
Konsumtionsavgift el	359 289	254 484
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	317 520	317 520
Avsatt till inre fond	0	-191 100
Övriga intäkter i verksamheten	2 253	2 882
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 823	29 265
	<u>9 465 677</u>	<u>8 829 052</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	89 764	57 000
Bidrag	98 550	0
Övrigt	63 930	-301
	<u>252 244</u>	<u>56 699</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-353 520	-689 195
El	-690 082	-554 386
Uppvärmning	-1 633 495	-1 724 755
Vatten	-642 329	-592 841
Renhållning	-285 641	-265 403
Bevakningskostnader	-86 974	-71 387
TV, bredband, iptelefoni	-452 487	-452 813
Serviceavtal	-2 468	-30 317
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-1 295
Förvaltningskostnader	-1 690 384	-1 651 302
Försäkringar	-126 733	-120 394
Fastighetsskatt	-241 210	-226 770
Övriga driftskostnader	-99 227	-96 203
	<u>-6 304 549</u>	<u>-6 477 060</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-23 713	0
Underhåll installationer	0	-197 101
Underhåll övrigt	-70 434	-217 246
	<u>-94 147</u>	<u>-414 347</u>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 050	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-31 810	-41 008
Kostnader överlåtelse och panter	-43 257	-51 316
Föreningsverksamhet	-12 799	-4 863
Kontorsutrustning och -material	-9 343	-485
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 800
Konsulter	-3 563	-31 314
Förbrukningsinventarier	-97 438	-50 186
Medlemsavgifter HSB	-43 000	-43 000
Stämma och styrelse	-6 125	0
	<u>-262 385</u>	<u>-239 473</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-199 500	-210 301
Övriga arvoden	-7 262	-750
Övriga personalkostnader	-4 800	0
Revisionsarvode	-13 500	0
Sociala avgifter	-43 172	-49 359
	<u>-268 234</u>	<u>-260 410</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-596 041	-518 750
Installationer och inventarier	0	-8 125
	<u>-596 041</u>	<u>-526 875</u>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2085

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

37 674 943

36 267 191

Omklassificering

0

0

Årets investering byggnader

3 059 103

1 407 752

Ingående anskaffningsvärde mark

667 268

667 268

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****41 401 314****38 342 211****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-17 625 926

-17 115 301

Årets avskrivningar byggnader

-596 041

-510 625

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-18 221 967****-17 625 926****Utgående redovisat värde****23 179 347****20 716 285**

Redovisade värden byggnader

22 512 079

20 049 017

Redovisade värden mark

667 268

667 268

**Fastighetsbeteckning:** Bryggeriet 19

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1966	97 000 000	41 000 000	138 000 000	134 000 000
Lokaler		2 855 000	0	2 855 000	2 251 000
		<b>99 855 000</b>	<b>41 000 000</b>	<b>140 855 000</b>	<b>136 251 000</b>

**Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

17 386 000

17 386 000

varav i eget förvar

0

-2 800 000

**Summa ställda säkerheter****17 386 000****14 586 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

203 376

0

Årets Investering

101 624

203 376

Utgående värde pågående nyanläggningar

**305 000****203 376**

Pågående nyanläggningar avser utredning av stammar (156 250 kr) samt ventilation (148 750 kr).

Båda projekten är i planeringsstadiet och beräknas påbörjas inom en 2-årsperiod.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

53 252

53 085

Övrig skattefordran

68 572

83 012

**121 824****136 097**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		32 170	30 223
Förutbetald kabel-TV och bredband		37 800	36 029
Upplupna ränteintäkter		4 444	1 389
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200	50 000
		<b>74 614</b>	<b>117 641</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-11	5 000 000	5 000 000
			<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne		2 216 033	3 151 204
		<b>2 216 033</b>	<b>3 151 204</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		0,76%	2024-07-17	3 603 550	74 300
SBAB Bank AB		4,38%	2026-01-14	5 385 236	0
Stadshypotek AB		2,19%	2023-01-30	2 332 200	69 000
Stadshypotek AB		1,26%	2025-01-30	2 322 432	55 296
				<b>13 643 418</b>	<b>198 596</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 181 622**

Nästa års amortering av långfristig skuld 129 596  
Lån som ska konverteras inom ett år 2 332 200  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 461 796**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,77%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 794 384  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 650 438  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Depositioner		244 932	242 932
		<b>244 932</b>	<b>242 932</b>

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde		1 339 487	1 196 168
Avsättning		0	191 100
Uttag		-162 711	-47 780
		<b>1 176 776</b>	<b>1 339 487</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt		33 378	-34 147
Personalens källskatt		828	0
Arbetsgivaravgifter		868	0
Övriga kortfristiga skulder		9 083	13 222
		<b>44 156</b>	<b>-20 925</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	277 946	330 725
Upplupna räntekostnader	12 769	4 181
Upplupen revision	14 200	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	805 131	745 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 083
	<b>1 110 046</b>	<b>1 113 110</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bengt Thernström

.....  
Dan Olsson

.....  
Egon Nilsson

.....  
Maria Holmgren

.....  
Tommy Roth

.....  
Tonny Sahlin

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

Barbro Persson Wänghult  
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krönet i Eslöv, org.nr. 742000-0692

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krönet i Eslöv för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från BoRevision 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 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krönet i Eslöv för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed 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 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Persson Wänghult  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Krönet i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT TERNSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:06:01



**MARIA HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 09:30:18



**TONNY SAHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 11:42:48



**TOMMY ROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:25:55



**DAN OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:40:00



**EGON NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 20:21:53



**BARBRO PERSSON WÄNGHULT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:59:32



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:24:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Krönet i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BARBRO PERSSON WÄNGHULT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:03:03



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:24:07



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.