



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tre Kronor i Eslöv

Org nr 716407-3145



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716407-3145 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 21	1987-01-01	1987
Vävaren 7	1987-01-01	1987

**Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. ]

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	242
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5706
35	garageplatser	0

**Totalt 114 objekt**

**5948**

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 32 st 3 rok, 7 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Gantell	Ordförande	2020-06-26
Anita Dahl	Ledamot	2020-04-01
Margot Rosenberg	Ledamot	2021-06-18
Sven Holm	Ledamot	2019-05-11
Jakob Hägg	Ledamot	2020-04-01
Sven-Eric Persson	Suppleant	2021-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Dahl, Eva Gantell, Sven Holm, Margot Rosenberg, Sven-Eric Persson.

Firmatecknare har varit: Anita Dahl, Sven Holm, Eva Gantell, Jakob Hägg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Börje Nilsson och Bengt Isaksson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 28 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

### Fastighetsbesikning

Årets stadgeenliga fastighetsbesikning har utförts den 2022-08-17 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besikningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besikningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll 2022

- Byte av skadade tegelstenar.
- Puts och lagning av socklar.
- Förnyande av växtrabatter.
- Elinstallationer av nya ledarmatruer med sensorer i trapphusen på Västerlånggatan 61 A, Kyrkogatan 7, Bäckavägen 2, Södergatan 34 A, B och C.
- Elinstallationer av utomhusarmaturer på fasaden till Kyrkogatan 7 och Bäckavägen 2.
- Byte av 17 st låscylindrar till ytterdörrarna.
- OVK-besikning har utförts.
- Brunnar i garaget har bytts ut.
- Byte av en tvättmaskin på Södergatan 34, och byte av en tvättmaskin på Spolegatan.

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

- Byte av tätskikt över terrassdel, Bäckavägen 4.
- Regelbundet byte av skadade tegelstenar.
- Ommålning/bättringsmålning i trapphusen, tvättstugor, vaktmästarrum och samlingslokaler.
- Tak på gårdshuset vid Spolegatan har målats om.
- Modernisering av samtliga hissar.
- Byte av fönster på Kyrkogatan 7 och Bäckavägen 2.

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

- År 2023 Elinstallationer av nya ledarmatruer med sensorer i trapphusen på Bäckavägen 4 A, B, C och Västerlånggatan 61 B.
- År 2023/2024 Förnyande av växtrabatter, Södergatan 34.
- År 2023 Omfogning av burspråksfogar.
- Byte av äldre maskiner i tvättstugorna.
- Fortlöpande underhåll av samliga fyra fastigheter.
- Fortlöpande förbättringar av utemiljön.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	336	286	307	311	326
Skuldsättning, kr/kvm	4 988	5 100	5 202	5 324	5 443
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	215	212	181	189	183
Driftskostnad, kr/kvm	544	741	421	429	449
Årsavgifter, kr/kvm	844	836	836	790	790
Totala intäkter, kr/kvm	840	835	826	811	815
Nettoomsättning, tkr	4 969	4 919	4 902	4 826	4 842
Resultat efter finansiella poster, tkr	640	-694	1 077	962	947
Soliditet, %	29	28	29	26	24

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta +

lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

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: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

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

#### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 783 005	0	0	2 783 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 997 548	0	1 045 482	5 043 030
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 780 553</b>	<b>0</b>	<b>1 045 482</b>	<b>7 826 035</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 833 031	-694 248	-1 045 482	4 093 301
Årets resultat, kr	-694 248	694 248	639 543	639 543
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 138 783</b>	<b>0</b>	<b>-405 939</b>	<b>4 732 844</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 919 336</b>	<b>0</b>	<b>639 543</b>	<b>12 558 879</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 927 000 kr samt ianspråktagande skett med 881.518 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	5 138 783
Årets resultat, kr	639 543
Reservation till underhållsfond, kr	-1 927 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	881 518
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 732 844</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>4 732 844</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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 969 179	4 919 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 784	46 329
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 993 963</b>	<b>4 965 806</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 234 164	-4 404 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 273	-107 098
Personalkostnader	Not 6	-170 136	-160 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 002	-475 002
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 977 576</b>	<b>-5 147 756</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>1 016 387</b>	<b>-181 950</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 981	8 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 826	-520 576
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-376 844</b>	<b>-512 297</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>639 543</b>	<b>-694 248</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>639 543</b>	<b>-694 248</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 158 234	39 633 237
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 158 234</u>	<u>39 633 237</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>39 158 734</u></b>	<b><u>39 633 737</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	52 483	49 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	90 152	70 051
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>142 635</u>	<u>119 925</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 13	2 547 417	3 349 383
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 547 417</u>	<u>3 349 383</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 890 051</u></b>	<b><u>3 469 308</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>43 048 786</u></b>	<b><u>43 103 045</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 783 005	2 783 005
Fond för yttre underhåll	5 043 030	3 997 548
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 826 035</u>	<u>6 780 553</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 093 301	5 833 031
Årets resultat	639 543	-694 248
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 732 844</u>	<u>5 138 783</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>12 558 879</u></b>	<b><u>11 919 336</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>23 821 269</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>23 821 269</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		5 845 938
Leverantörsskulder		131 599
Skatteskulder		0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	43 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	647 340
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 668 638</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>30 489 907</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>43 048 786</u></b>	<b><u>43 103 045</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 016 387	-181 950
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	475 002	475 002
	<u>1 491 390</u>	<u>293 052</u>
Erhållen ränta	4 924	9 559
Erlagd ränta	-360 265	-496 762
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 136 049</u>	<u>-194 151</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 120	-25 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-52 210	154 470
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 066 720</u>	<u>-64 967</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-666 153	-608 230
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-666 153</u>	<u>-608 230</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>400 567</b>	<b>-673 197</b>
Likvida medel vid årets början	3 362 371	4 035 568
Likvida medel vid årets slut	<u>3 762 937</u>	<u>3 362 371</u>
	<b>400 566</b>	<b>-673 197</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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 345 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	4 818 828	4 770 960
Årsavgiftsrabatt	-2 808	-2 808
Hysesintäkt garage och bilplatser	134 640	134 000
Hysesintäkt övrigt	6 000	4 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 519	13 325
	<b>4 969 179</b>	<b>4 919 477</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	24 784	46 329
	<b>24 784</b>	<b>46 329</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-181 895	-356 176
El	-289 538	-234 393
Uppvärmning	-690 021	-730 260
Vatten	-298 537	-295 169
Renhållning	-126 703	-121 495
TV, bredband, iptelefoni	-39 472	-39 221
Obligatoriska besiktningar	-40 625	0
Serviceavtal	-763	-1 455
Hissar serviceavtal & besiktning	-37 014	-33 694
Förvaltningskostnader	-432 255	-450 656
Försäkringar	-48 718	-48 324
Fastighetsskatt	-159 031	-155 674
Periodiskt underhåll	-881 518	-1 921 976
Övriga driftskostnader	-8 074	-16 392
	<b>-3 234 164</b>	<b>-4 404 886</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-200 062	-27 726
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-111 089
Underhåll installationer	-55 250	-59 492
Underhåll huskropp utvändigt	-198 972	-76 631
Underhåll mark och utemiljö	-7 375	0
Underhåll garage och bilplatser	-30 731	-437 500
Underhåll övrigt	-389 128	-1 209 538
	<b>-881 518</b>	<b>-1 921 976</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 975	-9 725
Övriga förvaltningskostnader	-19 179	-23 070
Kostnader överlåtelse och panter	-12 160	-14 244
Föreningsverksamhet	0	-375
Kontorsutrustning och -material	-4 758	-1 551
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 232	-12 264
Konsulter	-9 410	-13 511
Förbrukningsinventarier	0	-8 558
Medlemsavgifter HSB	-23 800	-23 800
Stämma och styrelse	-8 760	0
	<b>-98 273</b>	<b>-107 098</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-77 588	-67 169
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-6 952	-6 946
Revisionsarvode	-4 760	-4 730
Sociala avgifter	-20 836	-21 925
	<u>-170 136</u>	<u>-160 770</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-475 002	-475 002
	<u>-475 002</u>	<u>-475 002</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 353 750	46 353 750			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 679 000	1 679 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 032 750</b>	<b>48 032 750</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 399 513	-7 924 511			
Årets avskrivningar byggnader	-475 002	-475 002			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 874 516</b>	<b>-8 399 513</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 158 234</b>	<b>39 633 237</b>			
Redovisade värden byggnader	37 479 234	37 954 237			
Redovisade värden mark	1 679 000	1 679 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Snickaren 21 & Vävaren 7				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	56 000 000	21 200 000	77 200 000	73 200 000
Lokaler		1 712 000	1 778 000	3 490 000	4 479 000
		<b>57 712 000</b>	<b>22 978 000</b>	<b>80 690 000</b>	<b>77 679 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				45 119 000	45 119 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>45 119 000</b>	<b>45 119 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	15 521	12 988			
Skattekonto	32 635	36 886			
Övrig skattefordran	4 327	0			
	<b>52 483</b>	<b>49 874</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	51 651	48 718			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 982	9 830			
Upplupna ränteintäkter	3 057	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 462	11 503			
	<b>90 152</b>	<b>70 051</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	1,60%		400 000	0	
Placering HSB 3 mån	1,20%		400 000	0	
Placering HSB 3 mån	1,60%		400 000	0	
			<b>1 200 000</b>	<b>0</b>	

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>		
SBAB	238 440	468 404
Sparbanken Skåne	2 308 977	2 880 979
	<b>2 547 417</b>	<b>3 349 383</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	1,19%	2026-05-20	8 067 581	200 000
Nordea Hypotek AB	1,29%	2024-12-18	8 663 265	115 404
Nordea Hypotek AB	1,21%	2025-10-15	7 535 427	129 600
SBAB Bank AB	1,63%	2023-10-11	2 643 053	100 000
SBAB Bank AB	1,34%	2023-12-06	2 757 881	150 000
			<b>29 667 207</b>	<b>695 004</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>23 821 269</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				445 004
Lån som ska konverteras inom ett år				5 400 934
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 845 938</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 780 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				26 192 187
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	2 196	2 146
Personalens källskatt	1 650	1 650
Arbetsgivaravgifter	1 268	-347
Medlemmars inre fond	38 646	52 353
Övriga kortfristiga skulder	0	4 753
	<b>43 760</b>	<b>60 555</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter	35	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	165 811	129 408
Upplupna räntekostnader	48 375	23 814
Upplupen revision	10 500	9 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	422 620	415 762
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 416
	<b>647 340</b>	<b>626 300</b>

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anita Dahl.....  
Eva Gantell.....  
Jakob Hägg.....  
Margot Rosenberg.....  
Sven Holm

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

Inger Charlotte Palmqvist  
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre Kronor i Eslöv, org.nr. 716407-3145

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kronor 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Tre Kronor 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 revisionssed 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 trygghande 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Charlotte Palmqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**EVA GANTELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 22:42:54



**JAKOB HÄGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 10:50:33



**ANITA DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:38:46



**SVEN HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 15:57:30



**MARGOT ROSENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:15:08



**INGER CHARLOTTE PALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:02:38



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 18:38:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**INGER CHARLOTTE PALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:06:58



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 18:38:09



## 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, utförd och planerad underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.