



# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv

Org nr 742000-0692



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv (742000-0692) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31,

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 28 februari 1962, nuvarande ekonomiska plan registrerades 17 november 1969 och nuvarande stadgar registrerades den 21 september 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1966 på fastigheten Bryggeriet 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Odengatan 1, Utvägen 1, Västerlånggatan 28, Odengatan 3 och Villavägen i Eslöv .

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| <b>R o k</b> | <b>Antal</b> | <b>Yta m<sup>2</sup></b> |
|--------------|--------------|--------------------------|
| 1            | 14           | 570                      |
| 2            | 12           | 750                      |
| 3            | 85           | 6 530                    |
| 4            | 29           | 3 169                    |
|              | <b>140</b>   | <b>11 019</b>            |

|                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| Lokaler, hyresrätt | 6   | 285 |
| Garage             | 117 |     |
| Parkeringsplatser  | 34  |     |

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017, varvid 41 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 24 maj 2017, varvid 59 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                   |  |
|-------------------|--|
| Birgitta Svensson | ordförande, vald till stämman 2018       |
| Bengt Thernström  | vice ordförande, vald till stämman 2019  |
| Dan Olsson        | sekreterare, vald till stämman 2019      |
| Egon Nilsson      | vice sekreterare, vald till stämman 2018 |
| Martin Olsbring   | ledamot utsedd av HSB Skåne              |



Tommy Roth styrelsesuppleant, vald till stämman 2018  
Tonny Sahlin styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

---

Av föreningen vald revisor har varit Johnny Nilsson med Barbro Wänghult som revisorssuppleant samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anders Sånesson och Marcus Eriksson med Anders Sånesson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <b>Leverantörer</b>         | <b>Avtalstyp</b>                  |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kraftringen, Energi Sverige | elavtal                           |
| Kraftringen, Energi Sverige | uppvärmning med fjärrvärme        |
| Com Hem                     | kabel-TV                          |
| Com Hem                     | bredband                          |
| HSB Skåne                   | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne                   | underhållsplansavtal              |
| VA-Syd                      | vatten                            |
| Merab                       | renhållning                       |
| Länsförsäkringar            | fastighetsförsäkring (fullvärde)  |

---

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.  
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1 juni 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen 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

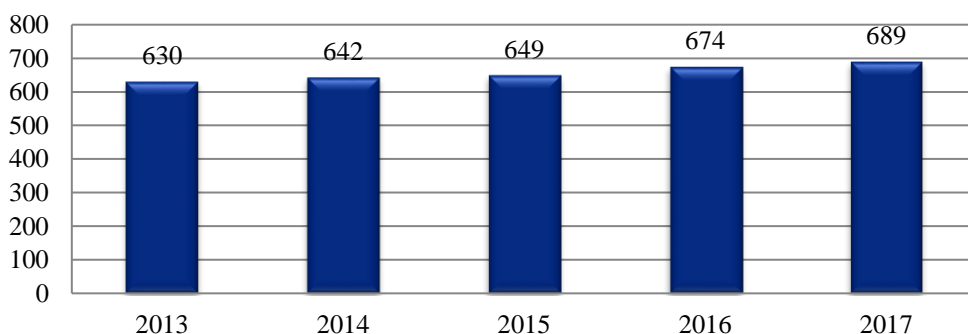
Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 689 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.  
Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 503 548 kr. Under året har föreningen amorterat 170 496 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

## Medlemsinformation

|   |     |
|---|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 181 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 25  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 17  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 189 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 20 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|  | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 7 932  | 7 727  | 7 494  | 7 416  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 1 558  | -6 057 | -1 504 | 1 322  |
| Eget kapital, tkr                                  | 7 093  | 5 534  | 11 591 | 13 095 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 93 836 | 93 836 | 77 743 | 77 743 |
| -varav byggnad, tkr                                | 66 836 | 66 836 | 58 543 | 58 543 |
| Soliditet  | 30%    | 25%    | 45%    | 50%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 689    | 674    | 649    | 642    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 1 225  | 1 241  | 980    | 993    |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 20     | 17     | 27     | 38     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 14%    | 15%    | 14%    | 14%    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 15     | 494    | 276    | 57     |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 27     | 40     | 40     | 39     |

En snittlägenhet på 79 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 96 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 79 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 4 500 kr/månad.



## Förändring i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång  | 1 285 216            | 2 728 734               | 1                       | 7 577 443              | -6 056 915        | 5 534 479 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Balanseras<br>i ny räkning  |                      |                         |                         | -6 056 915             | 6 056 915         | 0         |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 437 000                 | -437 000               |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -164 500                | 164 500                |                   | 0         |
| Årets resultat  |                      |                         |                         |                        | 1 558 289         | 1 558 289 |
| Belopp vid<br>årets utgång  | 1 285 216            | 2 728 734               | 272 501                 | 1 248 029              | 1 558 289         | 7 092 768 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 1 520 529        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -437 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 164 500          |
| Årets resultat   | 1 558 289        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>  | <b>2 806 317</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 2 806 317 |
|-------------------------|-----------|

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                     | Not | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 7 931 930                 | 7 726 882                 |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 34 853                    | 32 623                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>7 966 783</b>          | <b>7 759 505</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -5 233 116                | -5 775 213                |
| Underhåll enligt plan                           |     | -164 500                  | -6 781 489                |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -240 763                  | -310 106                  |
| Personalkostnader                               | 4   | -257 534                  | -255 351                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -304 466                  | -446 891                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-6 200 378</b>         | <b>-13 569 050</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>1 766 405</b>          | <b>-5 809 545</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 17 158                    | 9 151                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -225 274                  | -256 520                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-208 116</b>           | <b>-247 370</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>1 558 289</b>          | <b>-6 056 915</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>1 558 289</b>          | <b>-6 056 915</b>         |

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

|  |                  |                 |
|--|------------------|-----------------|
| Årets resultat   | 1 558 289        | -6 056 915      |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -437 000         | -437 000        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            | 164 500          | 5 585 930       |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>1 285 789</b> | <b>-907 985</b> |

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                    | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 17 010 317        | 17 306 658        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6   | 32 500            | 40 625            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>17 042 817</b> | <b>17 347 283</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 7   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>17 043 317</b> | <b>17 347 783</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 4 682             | 23 757            |
| Aktuell skattefordran                          |     | 97 322            | 103 902           |
| Övriga fordringar                              | 8   | 93 871            | 210 971           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 14 116            | 104 868           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>209 991</b>    | <b>443 498</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 10  | 3 000 000         | 2 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>3 000 000</b>  | <b>2 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 11  | 3 048 933         | 2 163 621         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>3 048 933</b>  | <b>2 163 621</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>6 258 923</b>  | <b>4 607 118</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>23 302 240</b> | <b>21 954 901</b> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                  | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 4 013 950         | 4 013 950         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 272 501           | 1                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <b>4 286 451</b>  | <b>4 013 951</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 1 248 029         | 7 577 443         |
| Årets resultat                               |     | 1 558 289         | -6 056 915        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <b>2 806 317</b>  | <b>1 520 529</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 092 768</b>  | <b>5 534 479</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 13 333 052        | 13 503 548        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>13 333 052</b> | <b>13 503 548</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 170 496           | 170 496           |
| Leverantörsskulder                           |     | 456 690           | 810 790           |
| Övriga skulder                               | 14  | 1 271 493         | 1 236 737         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 977 741           | 698 850           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 876 420</b>  | <b>2 916 873</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>23 302 240</b> | <b>21 954 901</b> |



**KASSAFLÖDESANALYS**

| Belopp i kr   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Rörelseresultat   | 1 766 405                 | -5 809 545                |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                           |                           |
| Avskrivningar   | 304 466                   | 446 891                   |
|   | <b>2 070 871</b>          | <b>-5 362 654</b>         |
| Erhållen ränta  | 16 828                    | 8 489                     |
| Erlagd ränta  | -225 289                  | -256 015                  |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>1 862 409</b>          | <b>-5 610 180</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                           |                           |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar   | 117 589                   | -23 052                   |
| Ökning/minskning av rörelseskulder  | -40 439                   | -344 814                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 939 559</b>          | <b>-5 978 046</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Upptagna lån  | 0                         | 3 000 000                 |
| Amortering av skuld   | -170 496                  | -125 496                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-170 496</b>           | <b>2 874 504</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>1 769 063</b>          | <b>-3 103 542</b>         |
| Likvida medel vid årets början  | 4 350 645                 | 7 454 187                 |
| Likvida medel vid årets slut  | 6 119 709                 | 4 350 645                 |
|   | <b>1 769 063</b>          | <b>-3 103 542</b>         |

**Tilläggsupplysning**

|  | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>  |                  |                  |
| Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut | 3 048 933        | 2 163 621        |
| Kortfristiga, likvida placeringar                      | 3 070 776        | 2 187 025        |
|  | <b>6 119 709</b> | <b>4 350 645</b> |



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då detta är första gången föreningen upprättar årsredovisning enligt detta allmänna råd innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och inte räknat om jämförelsetalen. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 nominell belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Byggnadskomponenter | 0,8% - 6,7% |
| Inventarier         | 20,0%       |

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 539 tkr

| 1 Nettoomsättning  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler  | 24 996           | 24 852           |
| Hysesintäkter övrigt   | 443 625          | 405 734          |
| Årsavgifter bostäder   | 7 593 817        | 7 429 175        |
| Avsättning inre fond   | -191 099         | -191 099         |
| Intäkter pant, överlåtelse   | 30 688           | 19 275           |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 29 903           | 38 945           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>   | <b>7 931 930</b> | <b>7 726 882</b> |

| 2 Driftskostnader        | 2017      | 2016      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Löpande underhåll        | 550 268   | 1 092 719 |
| Lokalvård, städning      | 0         | 301 236   |
| Snöröjning               | 9 705     | 23 924    |
| El                       | 545 367   | 576 187   |
| Uppvärmning              | 1 657 968 | 1 738 527 |
| Vatten, avlopp           | 456 329   | 464 936   |
| Renhållning, sophämtning | 244 658   | 230 281   |
| Kabel-TV, internet       | 56 123    | 55 851    |



|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringspremier | 91 144           | 90 490           |
| Fastighetsskatt              | 212 460          | 205 880          |
| Förvaltningsavtal            | 1 409 094        | 995 182          |
| <b>Summa drift</b>           | <b>5 233 116</b> | <b>5 775 213</b> |

### 3 Övriga externa kostnader 2017 2016

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial    | 5 875          | 2 973          |
| Annonsering, föreningsverksamhet, sponsring      | 0              | 2 067          |
| Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor | 9 300          | 8 026          |
| Kontorsmaterial, tele, porto                     | 2 999          | 4 114          |
| Internet- /datakommunikation                     | 357            | 459            |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso          | 43 700         | 30 742         |
| Kundförluster                                    | 431            | 0              |
| Bevakning, övriga riskkostnader                  | 27 840         | 9 792          |
| Externt revisionsarvode                          | 11 600         | 11 288         |
| Kostnader pant, överlåtelse                      | 43 706         | 28 514         |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 40 341         | 71 678         |
| Övriga externa tjänster                          | 11 613         | 97 454         |
| Medlemsavgifter                                  | 43 000         | 43 000         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>            | <b>240 763</b> | <b>310 106</b> |

### 4 Personalkostnader 2017 2016

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Löner för anställda              | 3 488          | 0              |
| Arvode styrelsen                 | 191 200        | 186 050        |
| Övrig lön/ersättning styrelsen   | 4 029          | 10 222         |
| Revisionsarvode                  | 5 316          | 5 448          |
| Bilersättning                    | 728            | 499            |
| Övriga ersättningar och förmåner | 3 960          | 3 960          |
| Sociala avgifter                 | 48 814         | 49 172         |
| <b>Summa personalkostnader</b>   | <b>257 534</b> | <b>255 351</b> |

### 5 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2085

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 32 366 151        | 32 366 151        |
| Anskaffningsvärde mark                          | 667 268           | 667 268           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>33 033 419</b> | <b>33 033 419</b> |

#### Akkumulerade avskrivningar

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -15 726 761        | -15 287 995        |
| Årets avskrivningar                        | -296 341           | -438 766           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-16 023 102</b> | <b>-15 726 761</b> |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Redovisat värde</b> | <b>17 010 317</b> | <b>17 306 658</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|



| <b>Taxeringsvärde</b>              | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 64 000 000        | 64 000 000        |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler  | 2 836 000         | 2 836 000         |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 27 000 000        | 27 000 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>        | <b>93 836 000</b> | <b>93 836 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Bryggeriet 19

Byggnads- och värdeår: 1966

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

## **6 Inventarier, verktyg och installationer** **2017-12-31** **2016-12-31**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde                    | 81 250         | 81 250         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>81 250</b>  | <b>81 250</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                |                |
| Ingående avskrivning                          | -40 625        | -32 500        |
| Årets avskrivning                             | -8 125         | -8 125         |
| <b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>    | <b>-48 750</b> | <b>-40 625</b> |
| <b>Planenligt restvärde</b>                   | <b>32 500</b>  | <b>40 625</b>  |

## **7 Andra långfristiga värdepappersinnehav** **2017-12-31** **2016-12-31**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne) | 500        | 500        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>500</b> | <b>500</b> |

## **8 Övriga fordringar** **2017-12-31** **2016-12-31**

|                                |               |                |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 23 095        | 23 946         |
| Avräkningskonto HSB Skåne      | 70 776        | 187 025        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>93 871</b> | <b>210 971</b> |

## **9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2017-12-31** **2016-12-31**

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 0             | 91 144         |
| Förutbetald kabel-tv                                      | 12 774        | 12 713         |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 342         | 1 011          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>14 116</b> | <b>104 868</b> |

## **10 Övriga kortfristiga placeringar** **2017-12-31** **2016-12-31**

|  | <b>Räntesats</b> | <b>Löptid</b> |                  |                  |
|--|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Placeringskonto HSB Skåne                    | 0,70%            | 2018-03-07    | 3 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> |                  |               | <b>3 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**11 Kassa och bank** **2017-12-31** **2016-12-31**

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne transaktionskonto |  | 3 048 933        | 2 163 621        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>3 048 933</b> | <b>2 163 621</b> |

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.  
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

**13 Skulder till kreditinstitut** **2017-12-31** **2016-12-31**

| Låneinstitut     | Ränta | Konv datum | Amortering     |                   |                   |
|------------------|-------|------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek     | 1,42% | 2019-09-30 | 0              | 5 385 236         | 5 385 236         |
| Stadshypotek     | 1,60% | 2020-01-30 | 55 296         | 2 598 912         | 2 654 208         |
| Sparbanken Skåne | 1,54% | 2021-08-25 | 60 000         | 2 925 000         | 2 985 000         |
| Stadshypotek     | 2,19% | 2023-01-30 | 55 200         | 2 594 400         | 2 649 600         |
|                  |       |            | <b>170 496</b> | <b>13 503 548</b> | <b>13 674 044</b> |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              | 170 496           |                   |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>13 333 052</b> | <b>13 503 548</b> |

|  |            |
|--|------------|
| Genomsnittsränta vid årets utgång              | 1,63%      |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 681 984    |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till  | 12 651 068 |

**14 Övriga kortfristiga skulder** **2017-12-31** **2016-12-31**

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fond för inre underhåll     | 1 032 405        | 1 003 971        |
| Depositioner                | 232 582          | 226 882          |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 506            | 5 884            |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>1 271 493</b> | <b>1 236 737</b> |

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2017-12-31** **2016-12-31**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el   | 44 258         | 0              |
| Upplupen värme  | 234 490        | 0              |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 686 406        | 686 548        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 987            | 1 002          |
| Beräknat arvode för revision                              | 11 600         | 11 300         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>977 741</b> | <b>698 850</b> |

**16 Ställda säkerheter** **2017-12-31** **2016-12-31**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsinteckning</b>                                   |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                  | 16 671 000        | 16 671 000        |
| <b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b> | <b>16 671 000</b> | <b>16 671 000</b> |



.....  
ort och datum

.....  
Birgitta Svensson

.....  
Bengt Thernström

.....  
Dan Olsson

.....  
Egon Nilsson

.....  
Martin Olsbring

Vår revisionsberättelse har avgivits den .....

.....  
Johnny Nilsson  
Föreningsvald revisor

.....  
Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv för år 2017.

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 2017 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv för år 2017 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

.....  
ort och datum

.....  
Johnny Nilsson  
Av föreningen vald  
revisor

.....  
Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor