



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Krönet i Eslöv



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Krönet i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 februari 1962, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 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

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	570
2	12	750
3	85	6 530
4	29	3 169
	140	11 019

Lokaler, hyresrätt	6	285
Garage	117	
Parkeringsplatser	34	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-31 genom poströstning på grund av pandemin. 23 röstberättigade medlemmar deltog genom poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Bengt Thernström	ordförande, vald till stämman 2023
Maria Holmgren	vice ordförande, vald till stämman 2022
Dan Olsson	sekreterare, vald till stämman 2023
Egon Nilsson	ledamot, vald till stämman 2022
Tommy Roth	ledamot, vald till stämman 2022
Tonny Sahlin	ledamot, vald till stämman 2023
Martin Olsbring	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Johnny Nilsson med Barbro Wänghult som revisorssuppleant, samt revisor Mohammed Daabas från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets sluts bestod valberedningen av Anders Sånesson, Marcus Eriksson och Cecilia Halldén, med Anders Sånesson som sammankallande.

MD
BT
EU
E
M



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	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 räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

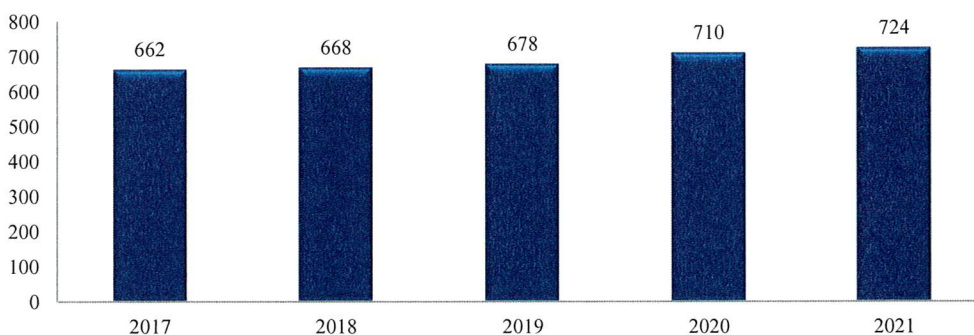
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 30 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB 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 2021 färdigställdes lagning av garagednifart och dess konstruktion. 12 st laddboxar installerades i garaget. Man har påbörjat utredning av stammar som kommer pågå under 2022. Föreningen har även upphandlat byte av entrépartier på radhusen. Åtgärder för att förbättra ventilation i flerfamiljshus är pågående.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 724 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 uppräntade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3,8%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 814 414 kr. Under året har föreningen amorterat 177 646 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 78 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	193
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	31
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	195

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 22 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 886	8 772	8 422	8 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	814	1 099	1 746	1 561
Eget kapital, tkr	12 312	11 499	10 323	8 653
Taxeringsvärde, tkr	136 251	136 251	136 251	93 836
-varav byggnad, tkr	90 251	90 251	90 251	66 836
Soliditet	42%	42%	39%	35%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	724	710	677	668
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 254	1 179	1 195	1 210
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	14	15	19	20
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	9%	10%	14%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	38	42	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	48	45	27	27

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 285 216	2 728 734	1 072 277	5 313 741	1 098 585	11 498 553
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				1 098 585	-1 098 585	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			521 000	-521 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-414 347	414 347		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					813 709	813 709
Belopp vid årets utgång	1 285 216	2 728 734	1 178 931	6 305 673	813 709	12 312 262



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 412 326
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-521 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	414 347
Årets resultat	813 709
Summa till stämmans förfogande	7 119 381

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	7 119 381

**Resultaträkning**2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	8 829 052	8 739 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 699	32 323
Summa rörelseintäkter		8 885 751	8 772 039

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 477 060	-6 070 675
Underhåll enligt plan	Not 5	-414 347	-461 223
Övriga externa kostnader	Not 6	-239 473	-240 881
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-260 410	-264 848
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-526 875	-499 518
Summa rörelsekostnader		-7 918 164	-7 537 146

Rörelseresultat

967 588 1 234 893

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 531	27 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 410	-163 871
Summa finansiella poster		-153 879	-136 308

Årets resultat

813 709 1 098 585

Tilläggsupplysning

Årets resultat		813 709	1 098 585
Reservering till fond för yttre underhåll		-521 000	-438 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		414 347	461 223
Överföring till balanserat resultat		707 056	1 121 808

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	20 716 285	19 819 158
Inventarier och installationer	Not 10	0	16 250
Pågående nyanläggningar	Not 11	203 376	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 919 661	19 835 408

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**20 920 161** **19 835 908****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		11 358	249
Kundfordringar		465	465
Avräkningskonto HSB		12 709	517 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	136 097	110 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 641	67 210
Summa kortfristiga fordringar		278 270	695 731

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	3 151 204	1 805 190
Summa kassa och bank		3 151 204	1 805 190

Summa omsättningstillgångar**8 429 474** **7 500 920****Summa tillgångar****29 349 635** **27 336 828**

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 285 216	1 285 216
Upplåtelseavgifter		2 728 734	2 728 734
Fond för yttre underhåll		1 178 931	1 072 277
Summa bundet eget kapital		5 192 881	5 086 227

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 305 672	5 313 741
Årets resultat		813 709	1 098 585
Summa fritt eget kapital		7 119 381	6 412 326

Summa eget kapital**12 312 262****11 498 553****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 244 382	10 136 564
Övriga långfristiga skulder	Not 18	242 932	239 432
Summa långfristiga skulder		8 487 314	10 375 996

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 570 032	2 855 496
Medlemmarnas inre fond	Not 19	1 339 487	1 196 168
Leverantörsskulder		548 355	378 071
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	-20 925	6 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 113 110	1 026 008
Summa kortfristiga skulder		8 550 059	5 462 279

Summa skulder**17 037 374****15 838 275****Summa eget kapital och skulder****29 349 635****27 336 828**

MD
 →
 EUE
 cllb



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	967 588	1 234 893
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	526 875	499 518
Övriga poster	0	0
	<u>1 494 462</u>	<u>1 734 411</u>
Erhållen ränta	25 531	28 118
Erlagd ränta	-175 581	-163 879
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 344 412</u>	<u>1 598 650</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 325	50 823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 087 452	4 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 344 539</u>	<u>1 653 500</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 611 128	-2 810 599
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 611 128</u>	<u>-2 810 599</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 892 182	-158 920
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 892 182</u>	<u>-158 920</u>
Årets kassaflöde	841 229	-1 316 019
<i>Likvida medel vid årets början</i>	7 322 685	8 638 703
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>8 163 913</u>	<u>7 322 685</u>
	841 229	-1 316 019

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

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 989 672	7 833 180
	Hysesintäkt lokaler	11 688	23 688
	Hysesintäkt garage och bilplatser	414 641	448 151
	Konsumtionsavgift el	254 484	275 510
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	317 520	317 520
	Avsatt till inre fond	-191 100	-191 100
	Övriga intäkter i verksamheten	2 882	3 244
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 265	29 522
		8 829 052	8 739 716
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	57 000	17 225
	Övrigt	-301	15 098
		56 699	32 323
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-689 195	-518 988
	El	-554 386	-621 468
	Uppvärmning	-1 724 755	-1 559 328
	Vatten	-592 841	-576 298
	Renhållning	-265 403	-282 317
	Bevakningskostnader	-71 387	-68 700
	TV, bredband, iptelefoni	-452 813	-438 175
	Obligatoriska besiktningar	0	-24 697
	Serviceavtal	-30 317	-49 058
	Hissar serviceavtal & besiktning	-1 295	0
	Förvaltningskostnader	-1 651 302	-1 549 062
	Försäkringar	-120 394	-117 767
	Fastighetsskatt	-226 770	-222 570
	Övriga driftskostnader	-96 203	-42 246
		-6 477 060	-6 070 675
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-14 661
	Underhåll installationer	-197 101	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-446 562
	Underhåll övrigt	-217 246	0
		-414 347	-461 223



Not 6 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-12 500	-15 400
Övriga förvaltningskostnader	-41 008	-38 331
Kostnader överlåtelse och panter	-51 316	-44 003
Föreningsverksamhet	-4 863	0
Kontorsutrustning och -material	-485	-3 675
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 800	-2 708
Konsulter	-31 314	-79 643
Förbrukningsinventarier	-50 186	-7 824
Medlemsavgifter HSB	-43 000	-43 000
Stämma och styrelse	0	-6 297
	<u>-239 473</u>	<u>-240 881</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-210 301	-209 600
Övriga arvoden	-750	-2 500
Övriga personalkostnader	0	-4 800
Revisionsarvode	0	-6 440
Sociala avgifter	-49 359	-41 508
	<u>-260 410</u>	<u>-264 848</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-518 750	-499 518
Installationer och inventarier	-8 125	0
	<u>-526 875</u>	<u>-499 518</u>

MO
✓
EWR
MGA

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 267 191	32 366 151
Omklassificering	1 407 752	0
Årets investering byggnader	0	3 901 040
Ingående anskaffningsvärde mark	667 268	667 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 342 211	36 934 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-17 115 301	-16 615 783
Årets avskrivningar byggnader	-510 625	-499 518
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 625 926	-17 115 301
Utgående redovisat värde		
	20 716 285	19 819 158
Redovisade värden byggnader	20 049 017	19 151 890
Redovisade värden mark	667 268	667 268

Fastighetsbeteckning: Bryggeriet 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	88 000 000	46 000 000	134 000 000	134 000 000
Lokaler		2 251 000	0	2 251 000	2 251 000
		90 251 000	46 000 000	136 251 000	136 251 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 386 000	16 671 000
varav i eget förvar	-2 800 000	0
Summa ställda säkerheter	14 586 000	16 671 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	81 250	81 250
Årets investeringar	-8 125	0
Årets försäljning, utrangering	8 125	0
Utgående anskaffningsvärden	81 250	81 250
Ingående avskrivningar	-65 000	-65 000
Årets avskrivningar	-8 125	0
Årets försäljning, utrangering	-8 125	0
Utgående avskrivningar	-81 250	-65 000
Utgående redovisat värde	0	16 250

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 090 441
Årets Investering	203 376	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-1 090 441
Utgående värde pågående nyanläggningar	203 376	0

Pågående nyanläggningar avser fasadrenovering, dörrbyte samt ventilation. Dörr- och fasadrenovering planeras vara slutfört 2022 till en total utgift av 2 500 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år för samtliga projekt.

MD

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	53 085	23 100
Övrig skattefordran	83 012	87 212
	<u>136 097</u>	<u>110 312</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	30 223	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	36 029	36 096
Upplupna ränteintäkter	1 389	1 389
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 000	29 725
	<u>117 641</u>	<u>67 210</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-11	5 000 000	5 000 000
			<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

Not 16 Bank

Sparbanken Skåne	3 151 204	1 805 190
	<u>3 151 204</u>	<u>1 805 190</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,65%	2022-12-30	5 385 236	0
SBAB Bank AB	0,76%	2024-07-17	3 677 850	74 300
Stadshypotek AB	2,19%	2023-01-30	2 373 600	55 200
Stadshypotek AB	1,26%	2025-01-30	2 377 728	55 296
			<u>13 814 414</u>	<u>184 796</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 244 382

Nästa års amortering av långfristig skuld 184 796
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 385 236
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 570 032

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,35%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 739 184
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 890 434
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 Övriga långfristiga skulder

Depositioner	242 932	239 432
	<u>242 932</u>	<u>239 432</u>

Not 19 Medlemmarnas inre fond

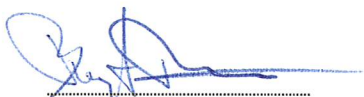
Ingående värde	1 196 168	1 114 703
Avsättning	191 100	191 100
Uttag	-47 780	-109 635
	<u>1 339 487</u>	<u>1 196 168</u>




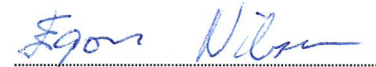
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	-34 147	-3 083
Övriga kortfristiga skulder	13 222	9 619
	-20 925	6 537

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	330 725	295 746
Upplupna räntekostnader	4 181	352
Upplupen revision	12 900	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	745 221	717 010
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 083	0
	1 113 110	1 026 008

Eslöv 29/3 2022

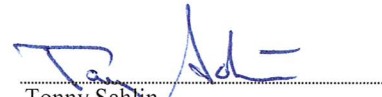

Bengt Thernström


Dan Olsson


Egon Nilsson


Maria Holmgren


Tommy Roth


Tonny Sahlin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- 4 - 5



Barbro 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

MD

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

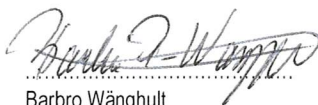
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 den 5 / 4 2022



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Barbro Wänghult
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.