



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716421-1018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Org.nr: 716421-1018

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-1018 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kamreraren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1989
Kamreraren 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1989

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6184
58	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	385
Totalt 143 objekt		6569

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 2 rok, 26 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Fahlén	Ordförande	2020-05-26
Bengt Atterhem	Vice ordförande	2002-12-08
Tomas Kronberg	Ledamot	2020-05-26
Åsa Paczkowski	Ledamot	2020-05-26
Martin Emanuel Lehto	Sekreterare	2020-05-26
David Ducrest	Ledamot	2021-07-12
Jan Saliba	Ekonomiansvarig	2021-07-12
Nagwan Al-Badry	Ledamot	2020-05-26
Cecilia Öhrner	Suppleant	2017-05-18
Erik Gacic	Suppleant	2021-07-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Saliba, Cecilia Öhrner, Erik Gacic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Bengt Atterhem, Joakim Fahlén, Martin Emanuel Lehto, Jan Saliba.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Christer Werme med Caroline Brunius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ella-Kari Norberg, Mona Wängborg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar plus en medlem via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-15.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret:

Årtal	Ändamål
2022	Radonmätning Brf Kronan och Förskolan genomförd.
2022	Komplettering av buskar. Fyra träd skall fällas som är döda eller skadade. Murarna A-B porten reparerade av de som backat på dem. Besiktning av lekplatsen genomförd.
2022	Byte av flisbäddar lekplatsen, byte två toalettdörrar.
2022	Byte av det gamla styrsåpet och motorn för garageporten. Lagning av garagegolvet. Byte och ny murning av dräneringsrännan framför garageporten. Arbetet påbörjat med att måla om rostiga balkar i taket.
2022	Klätterservice har besiktat hela taket och börjat åtgärda upptäckta brister: Mars 2022 – Inspektion takfot Inteckningsvägen 17H, planering montage av plåt som skydd för inkommande regn vid hård blåst Maj 2022 – Montage plåtbleck längs takfot Inteckningsvägen 17H. Byte några trasiga takpannor September 2022 – Takinspektion. Översyn och framtagande av protokoll på diverse brister. December 2022 – Åtgärder enligt protokoll (byte samtliga avluftningsstosar, byte ca 80st takpannor, tätning ståndsskivor, byte taklucka där blix slagit ned, rensning hänggrännor, reparation ventilationsdon). Januari 2023 – Inspekterat rutten läkt, samanställning rapport och bytt fler trasiga takpannor).
2022	Enligt motion på föreningsstämman har Brf. Kronan gjort en översyn av sophantering. Resultat: elektronikk ärlet togs bort.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	337	403	426	381	341
Skuldsättning, kr/kvm	9 654	9 891	10 102	10 315	10 864
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	206	188	174	181	180
Driftskostnad, kr/kvm	691	623	576	609	660
Årsavgifter, kr/kvm	938	938	939	938	938
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 100	1 097	1 107	1 099
Nettoomsättning, tkr	7 233	7 229	7 208	7 272	7 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	760	900	931	597	270
Soliditet, %	30	30	28	27	26

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 432 991	0	0	13 432 991
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 105 000	0	0	2 105 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 559 060	0	1 099 587	7 658 647
S:a bundet eget kapital, kr	22 097 051	0	1 099 587	23 196 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 874 124	899 722	-1 099 587	4 674 259
Årets resultat, kr	899 722	-899 722	759 953	759 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 773 846	0	-339 634	5 434 212
S:a eget kapital, kr	27 870 897	0	759 953	28 630 850

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 418 413 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	5 773 846
Årets resultat, kr	759 953
Reservation till underhållsfond, kr	-1 518 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	418 413
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 434 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 434 212

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 232 792	7 228 896
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 657 352	-4 516 711
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 507	-129 601
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-173 854	-158 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 037 774	-1 045 675
Summa rörelsekostnader		-5 998 487	-5 850 502
Rörelseresultat		1 234 304	1 378 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 883	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-476 234	-480 204
Summa finansiella poster		-474 351	-478 672
Årets resultat		759 953	899 722

MS

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	90 091 409	91 129 182
		90 091 409	91 129 182
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		90 091 909	91 129 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 377	300
Övriga fordringar	Not 9	3 423 046	2 910 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	463 555	382 100
		3 892 978	3 293 066
Kassa och bank	Not 11	33 243	30 343
Summa omsättningstillgångar		3 926 221	3 323 409
Summa tillgångar		94 018 130	94 453 092

MS

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 537 991	15 537 991
Yttre underhållsfond		7 658 647	6 559 060
		<u>23 196 638</u>	<u>22 097 051</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 674 259	4 874 124
Årets resultat		759 953	899 722
		<u>5 434 212</u>	<u>5 773 846</u>
Summa eget kapital		<u>28 630 850</u>	<u>27 870 897</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	40 240 399	37 719 930
		<u>40 240 399</u>	<u>37 719 930</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 187 124	27 259 868
Leverantörsskulder		284 104	253 693
Skatteskulder		17 269	8 759
Övriga skulder	Not 14	179 755	176 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 478 629	1 163 071
		<u>25 146 881</u>	<u>28 862 265</u>
Summa skulder		<u>65 387 280</u>	<u>66 582 195</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>94 018 130</u>	<u>94 453 092</u>

MS

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	759 953	899 722
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 037 774	1 045 675
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 797 727	1 945 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 697	16 279
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	357 360	254 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 067 390	2 216 523
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 552 275	-1 387 842
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 552 275	-1 387 842
Årets kassaflöde	515 115	828 681
Likvida medel vid årets början	2 790 443	1 961 761
Likvida medel vid årets slut	3 305 558	2 790 443

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,98 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 279 262 kr.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 803 440	5 803 440
Individuell mätning el	3 600	3 600
Hyrer	1 435 499	1 425 216
Övriga intäkter	19 053	19 740
Bruttoomsättning	7 261 592	7 251 996
Avgifts- och hyresbortfall	-28 800	-23 100
	7 232 792	7 228 896
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	747 770	784 370
Reparationer	384 097	368 744
El	439 841	347 532
Uppvärmning	675 643	672 741
Vatten	238 640	219 588
Sophämtning	159 427	155 396
Fastighetsförsäkring	112 710	103 214
Kabel-TV och bredband	122 750	42 377
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	210 847	202 337
Förvaltningsarvoden	289 980	311 768
Tomträttsavgäld	830 743	581 300
Övriga driftkostnader	26 491	22 301
Planerat underhåll	418 413	705 043
	4 657 352	4 516 711
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 595	5 497
Administrationskostnader	70 542	71 514
Extern revision	13 000	12 250
Konsultkostnader	3 750	0
Medlemsavgifter	34 620	40 340
	129 507	129 601
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 753	109 479
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	7 710	8 340
Sociala avgifter	38 391	33 697
	173 854	158 516
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 419	1 054
Övriga ränteintäkter	465	478
	1 883	1 532
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	475 310	479 504
Övriga räntekostnader	924	700
	476 234	480 204

MS

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 689 741	103 689 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 689 741	103 689 741
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 560 559	-11 514 884
Årets avskrivningar	-1 037 774	-1 045 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 598 332	-12 560 559
Utgående redovisat värde	90 091 409	91 129 182
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	877 000	924 000
Summa taxeringsvärde	237 477 000	145 124 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	150 731	150 566
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 272 315	2 760 100
	3 423 046	2 910 666
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	463 555	382 100
	463 555	382 100
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

MS

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	33 243	30 343			
		33 243	30 343			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	10539412	0,56%	2024-08-15	16 025 000	100 000
	SBAB	10539439	3,52%	2025-11-12	12 443 535	380 817
	SBAB	10539471	0,75%	2023-02-14	9 042 240	455 131
	SBAB	10539498	2,98%	2023-12-06	13 264 067	280 000
	Stadshypotek AB	376417	0,57%	2025-06-01	12 652 682	400 000
					63 427 524	1 615 948
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 599 531
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 240 399
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 000 000	91 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				23 187 124	27 259 868
					23 187 124	27 259 868
	Varav amortering				1 615 948	1 552 260
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				58 805	59 305
	Inre fond				84 729	84 729
	Källskatt				36 221	32 840
					179 755	176 874
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				44 662	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 059 257	778 680
	Övriga upplupna kostnader				374 710	384 391
					1 478 629	1 163 071

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

MS

Noter

2022-12-31

2021-12-31

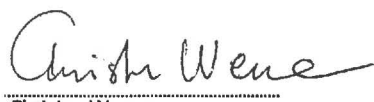
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 15/2 2023


Bengt Atterhem
David Ducrest
Jan Saliba
Joakim Fahlén
Martin Emanuel Lehto
Nagwan Al-Badry
Tomas Kronberg
Åsa Paczkowski

Vår revisionsberättelse har 23-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Christer Werme
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronan i Stockholm, org.nr. 716421-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronan i Stockholm 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 Kronan i Stockholm 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 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.

Stockholm den 6 / 3 2023



Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Werme
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor