



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Krönet i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krönet i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2931 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krönet 1	1946-08-15	1946

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	110
25	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2450
<b>Totalt 71 objekt</b>		<b>2560</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Gustafsson	Ordförande
Lennart Sanfridsson	Ledamot
Sune Andersson	Ledamot
Claes Holmgren	Ledamot
Peter Ekstedt	Ledamot
Elsa Karlsson	Ledamot
Agneta Wendt	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Ekstedt, Lennart Sanfridsson och Claes Holmgren av ledamöter och suppleant Agneta Darius Wendt

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lennart Sanfridsson, Gunilla Gustafsson, Claes Holmgren och Peter Ekstedt.

Firmen tecknas av styrelsen eller ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Anja Lundberg och Sven Welleman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Wåhlgren (sammankallande) och Ulf Magnusson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 16 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

- Under våren iordningställde föreningen ett övernattningsrum i ett, sedan tidigare utdömt, skyddsrum i 5:an. Arbetet utfördes till större delen av en styrelsemedlem
- Under maj månad anlade föreningen, genom grävhelp från Skanska, en boulebana på gräsplanen söder om hus D, dvs 7:an. Invigning kommer att ske under våren 2023.
- I augusti installerade föreningen s.k. säkerhetsdörrar i källarentréerna i samtliga fyra hus.
- Under hösten byttes den rörelsestyrda belysningen i 3:ans trapphus ut till en, som det finns reservdelar till. Detta pga krångel med den gamla belysningen, som ibland tändes trots att ingen vistades i trapphuset.
- I månadsskiftet november/december installerades ytterbelysning i form av två stycken pollare vid entrén till Alströmergatan 1.

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

1989	Byte av yttertaken
1995/96	Stambyte i samtliga hus. I samband med detta byttes badrums- och köksutrustningen ut i de flesta lägenheter.
2007	Inglasning och utbyggnad av samtliga balkonger
2013	Utbyte av den yttre fönsterbågen till en aluminiumklädd båge med isolerglas i samtliga lägenheter

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

- Förmodligen kommer byte av yttertaken att ske och i samband med detta ev. installation av s.k. solceller, som ett led i arbetet med att minska föreningens elkostnader.
- Dessutom målning av takfot och tillhörande detaljer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 varav 51 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53 varav 52 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	218	342	330	305	327
Skuldsättning, kr/kvm	2 002	2 094	2 194	2 285	2 377
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	216	184	143	147	153
Driftskostnad, kr/kvm	510	375	360	441	420
Årsavgifter, kr/kvm	857	839	822	822	822
Totala intäkter, kr/kvm	868	832	809	807	808
Nettoomsättning, tkr	2 222	2 129	2 072	2 066	2 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	550	575	-1 086	465
Soliditet, %	32	30	24	18	28

### **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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	46 015	0	0	46 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	616 870	0	77 140	694 010
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>662 885</b>	<b>0</b>	<b>77 140</b>	<b>740 025</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 270 727	549 846	-77 140	1 743 433
Årets resultat, kr	549 846	-549 846	156 374	156 374
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 820 573</b>	<b>0</b>	<b>79 234</b>	<b>1 899 807</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 483 458</b>	<b>0</b>	<b>156 374</b>	<b>2 639 832</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 860 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	1 820 573
Årets resultat, kr	156 374
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 860
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 899 807</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 899 807</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 221 712	2 129 266
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 221 712</b>	<b>2 129 266</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 305 215	-959 060
Underhåll enligt plan	Not 4	-116 860	-52 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 715	-126 176
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-144 667	-101 639
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-285 581	-273 015
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 007 038</b>	<b>-1 512 563</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>214 674</b>	<b>616 703</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 671	2 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 971	-69 390
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-58 300</b>	<b>-66 857</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>156 374</b>	<b>549 846</b>

### TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	156 374	549 846
Reservering till fond för yttre underhåll	-194 000	-250 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	116 860	52 673
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>79 234</b>	<b>352 519</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 988 592	6 077 633
Inventarier och installationer	Not 9	103 649	111 622
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 092 241</u>	<u>6 189 255</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>6 092 741</b></u>	<u><b>6 189 755</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		206	0
Avräkningskonto HSB		735 433	642 023
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 952	65 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 145	27 810
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>822 736</u>	<u>735 348</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 300 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 122 736</b></u>	<u><b>2 035 348</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>8 215 477</b></u>	<u><b>8 225 103</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 015	46 015
Fond för yttre underhåll		694 010	616 870
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>740 025</u>	<u>662 885</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 743 433	1 270 727
Årets resultat		156 374	549 846
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 899 807</u>	<u>1 820 573</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 639 832</b></u>	<u><b>2 483 458</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 889 463	5 124 463
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 889 463</u>	<u>5 124 463</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		235 000	235 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	43 927	45 427
Leverantörsskulder		91 097	38 434
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 028	4 693
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 436	8 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	303 693	285 618
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>686 182</u>	<u>617 182</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>5 575 645</b></u>	<u><b>5 741 645</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>8 215 477</b></u>	<u><b>8 225 103</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	214 674	616 703
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	285 581	273 015
	<u>500 255</u>	<u>889 718</u>
Erhållen ränta	5 671	2 533
Erlagd ränta	-63 971	-69 390
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>441 956</u>	<u>822 861</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 022	-36 793
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	69 000	-40 295
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>516 977</u>	<u>745 773</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-188 567	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-119 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-188 567</u>	<u>-119 600</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-235 000	-256 250
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-235 000</u>	<u>-256 250</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>93 410</b>	<b>369 923</b>
Likvida medel vid årets början	1 942 023	1 572 100
Likvida medel vid årets slut	<u>2 035 433</u>	<u>1 942 023</u>
	<b>93 410</b>	<b>369 923</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 099 228	2 049 723
Hysesintäkt lokaler	12 250	13 620
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 540	36 480
Konsumtionsavgift el	67 368	20 823
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 610	4 621
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 716	3 999
	<b>2 221 712</b>	<b>2 129 266</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-57 740	-31 852
El	-150 807	-74 721
Uppvärmning	-314 090	-313 818
Vatten	-88 619	-82 820
Renhållning	-34 410	-32 311
TV, bredband, iptelefoni	-57 409	-23 631
Obligatoriska besiktningar	-60 321	0
Serviceavtal	-17 226	-16 556
Förvaltningskostnader	-316 485	-279 316
Försäkringar	-20 811	-20 011
Fastighetsskatt	-69 403	-61 728
Övriga driftskostnader	-117 894	-22 295
	<b>-1 305 215</b>	<b>-959 060</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-116 860	-52 673
	<b>-116 860</b>	<b>-52 673</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-98 197	-87 136
Föreningsverksamhet	-1 053	0
Kontorsutrustning och -material	-636	-704
Konsulter	-11 082	0
Förbrukningsinventarier	-8 417	0
Medlemsavgifter HSB	-21 891	-21 420
Stämma och styrelse	-2 440	-6 541
	<b>-154 715</b>	<b>-126 176</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-50 564	-47 328
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-37 200	-2 000
Revisionsarvode	-2 268	-2 268
Sociala avgifter	-16 385	-13 293
Utbildning	-2 250	-750
	<b>-144 667</b>	<b>-101 639</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-277 608	-265 037
Installationer och inventarier	-7 973	-7 978
	<b>-285 581</b>	<b>-273 015</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2066
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 350 277	13 350 277
Årets investering byggnader	188 567	0
Ingående anskaffningsvärde mark	40 493	40 493
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 579 337</b>	<b>13 390 770</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 313 137	-7 048 100
Årets avskrivningar byggnader	-277 608	-265 037
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 590 745</b>	<b>-7 313 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 988 592</b>	<b>6 077 633</b>
Redovisade värden byggnader	5 948 099	6 037 140
Redovisade värden mark	40 493	40 493

Fastighetsbeteckning: Krönet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	21 800 000	11 800 000	33 600 000	27 600 000
Lokaler		42 000	0	42 000	45 000
		<b>21 842 000</b>	<b>11 800 000</b>	<b>33 642 000</b>	<b>27 645 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 318 750	9 318 750
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 318 750</b>	<b>9 318 750</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	119 600	0
Årets investeringar	0	119 600
Utgående anskaffningsvärden	119 600	119 600
Ingående avskrivningar	-7 978	0
Årets avskrivningar	-7 973	-7 978
Utgående avskrivningar	-15 951	-7 978
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 649</b>	<b>111 622</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	28 796	28 765
Övriga kortfristiga fordringar	10 156	36 750
	<b>38 952</b>	<b>65 515</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 145	27 810
	<u>48 145</u>	<u>27 810</u>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	800 000	1 300 000
Placering HSB 6 mån	1,25%	2023-04-01	500 000	0
			<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,19%	2026-09-16	1 190 000	85 000
Nordea Hypotek AB	1,22%	2025-07-16	3 934 463	150 000
			<u>5 124 463</u>	<u>235 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 889 463

Nästa års amortering av långfristig skuld 235 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 235 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,21%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 940 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 949 463

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	45 427	46 943
Uttag	-1 500	-1 516
	<u>43 927</u>	<u>45 427</u>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	6 028	4 693
	<u>6 028</u>	<u>4 693</u>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	900	900
Arbetsgivaravgifter	306	306
Övriga kortfristiga skulder	5 230	6 803
	<u>6 436</u>	<u>8 009</u>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	6 990	7 276
Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 584	188 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 119	90 072
	<b>303 693</b>	<b>285 618</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sune Andersson

Claes Holmgren

Elsa Karlsson

Gunilla Gustafsson

Lennart Sanfridsson

Peter Ekstedt

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

Anja Lundberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Krönet i Skövde, org.nr. 766600-2931

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Skövde 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Skövde för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anja Lundberg  
Av föreningen vald revisor

Sven Welleman  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**GUNILLA GUSTAFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:16:19



**PETER EKSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:08:40



**SUNE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:58:00



**LENNART SANFRIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:45:32



**CLAES HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:31:24



**ELSA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 22:15:15



**ANJA LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:13:18



**SVEN ARNOLD WELLEMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:45:07



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 19:52:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ANJA LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:54:44



**SVEN ARNOLD WELLEMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:36:13



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 19:52:28



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## 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 star något i årsredovisningen.