



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Tre Kronor i Eslöv

Org nr 716407-3145



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 12 augusti 1985, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 12 mars 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 7 september 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1987 på fastigheten Snickaren 21 & Väwaren 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Södergatan 34, Kyrkogatan 7, Bäckavägen 2-4 & Västerlånggatan 61 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	37	2 378
3	32	2 612
4	7	716
	<b>76</b>	<b>5 706</b>

Lokaler, hyresrätt	3	242
Garage	35	

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-26, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Eva Gantell	ordförande, vald till stämman 2021
Jakob Hägg	vice ordförande, sekreterare, vald till stämman 2022
Anita Dahl	vice sekreterare, vald till stämman 2022
Sten-Åke Eskilsson	ledamot, vald till stämman 2021
Sven Holm	ledamot, vald till stämman 2021
Margot Rosenberg	suppleant, vald till stämman 2021
Joakim Olsson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Kerstin Hoff samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valbredningen av Börje Nilsson och Bengt Isaksson med Bengt Isaksson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Clifa	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal



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 12 maj 2020 av Sten-Åke Eskilsson tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

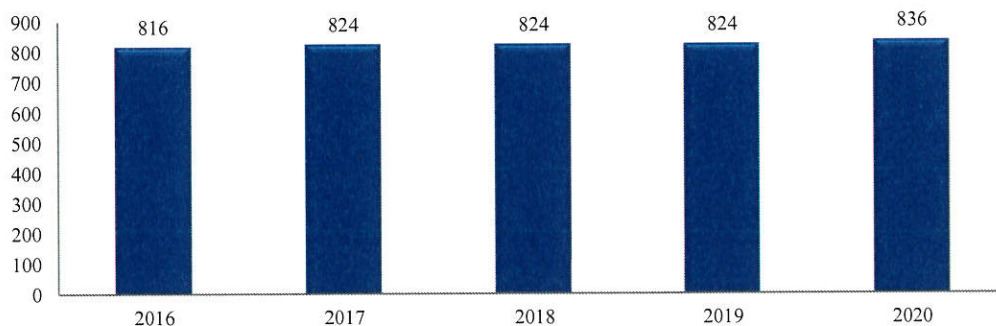
- År 2020 Åtgärd Målning av tvättstuga
- År 2020 Åtgärd Målning och iordningsställande av Trivselrummet på Södergatan
- År 2020 Åtgärd Målning av trapphus
- År 2020 Åtgärd Byte av två torktumlare
- År 2020 Åtgärd Underhållspolning av spillvattenledningarna på Södergatan
- År 2020 Åtgärd Högtryckstvättning av balkongerna
- År 2020 Åtgärd Planteringsarbeten och trädfällning

### Framtida underhåll

- År 2021 Åtgärd Målning av två tvättstugor och vaktmästarlokal
- År 2021 Åtgärd Målning av den gemensamma samlingslokalen på Södergatan
- År 2021 Åtgärd Målning av fönstrens utsida på Kyrkogatan och Bäckavägen 2
- År 2021 Åtgärd Underhållspolning av spillvattenledningarna på Västerlånggatan och Kyrkogatan
- År 2021 Åtgärd Planteringsarbeten och trädfällning på Södergatan och Bäckavägens innergård
- År 2021 Åtgärd Högtryckstvättning av samtliga stenplattor
- År 2021 Åtgärd Underjordiskt garage - betongbjälklag ev lagning och byte av tätskikt pga vattenläckage, ovanliggande uteplatser kommer påverkas av åtgärderna.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 836 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 941 590 kr. Under året har föreningen amorterat 725 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

3  
S. Å. Eskilsson o.g. M. [Signature]

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	97
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	96


Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts 3 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 912	4 826	4 842	4 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 077	962	947	1 076
Eget kapital, tkr	12 614	11 537	10 575	9 628
Taxeringsvärde, tkr	77 679	77 679	56 761	56 761
-varav byggnad, tkr	51 178	51 178	41 097	41 097
Soliditet	29%	26%	24%	21%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	836	824	824	824
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 423	5 550	5 673	6 144
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	102	107	96	165
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	40%	41%	57%	62%
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	48	411	86	42
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	83	83	80	80

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 783 005	4 534 419	3 257 697	961 748	11 536 870
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			961 748	-961 748	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		753 000	-753 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-275 895	275 895		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				1 076 714	1 076 714
Belopp vid årets utgång	2 783 005	5 011 524	3 742 340	1 076 714	12 613 583

4 S. A. B. G. G. M. 



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 219 445
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-753 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	275 895
Årets resultat	1 076 714
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 819 054</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	4 819 054



Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 902 392	4 825 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 363	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 911 755</b>	<b>4 825 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 503 114	-2 550 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 540	-67 209
Personalkostnader och arvode	Not 6	-170 720	-163 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 003	-475 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 262 377</b>	<b>-3 256 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 649 378</b>	<b>1 569 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 117	6 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 782	-614 801
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-572 665</b>	<b>-608 132</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 076 714</b>	<b>961 748</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 076 714</b>	<b>961 748</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 076 714</b>	<b>961 748</b>



**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	40 108 239	40 583 242
	<u>40 108 239</u>	<u>40 583 242</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<b>40 108 739</b>	<b>40 583 742</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10	29 423	23 573
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	59 401	81 631
	<u>88 824</u>	<u>105 204</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	1 500 000	500 000
	<u>1 500 000</u>	<u>500 000</u>

*Summa kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 13	2 529 676	2 769 577
	<u>2 529 676</u>	<u>2 769 577</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

<b>4 118 499</b>	<b>3 374 780</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>44 227 238</b>	<b>43 958 522</b>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 783 005	2 783 005
Fond för yttre underhåll	5 011 524	4 534 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 794 529</b>	<b>7 317 424</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 742 340	3 257 697
Årets resultat	1 076 714	961 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 819 054</b>	<b>4 219 445</b>

**Summa eget kapital****12 613 583** **11 536 869****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 427 484	30 972 438
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 427 484</b>	<b>30 972 438</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		16 514 106	694 896
Leverantörsskulder		99 261	159 497
Skatteskulder		17 062	12 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	63 302	63 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	492 440	518 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 186 171</b>	<b>1 449 215</b>

**Summa skulder****31 613 655** **32 421 653****Summa eget kapital och skulder****44 227 238** **43 958 522**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	1 649 378	1 569 880
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	475 003	475 003
	2 124 381	2 044 883
Erhållen ränta	9 413	6 093
Erlagd ränta	-582 782	-616 114
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 551 013</u>	<u>1 434 862</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 931	-12 852
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-82 253	-449 865
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 491 691</u>	<u>972 144</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-725 744	-704 730
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-725 744</u>	<u>-704 730</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>765 947</b>	<b>267 414</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 269 622	3 002 208
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>4 035 569</u>	<u>3 269 622</u>
	<b>765 947</b>	<b>267 414</b>

9 S.H. Sjöberg. In

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivningsperioder**

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

Avskrivningstid på byggnader:

15-120 år

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

30 345 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 770 960	4 700 520
	Årsavgiftsrabatt	-2 808	-2 106
	Hysesintäkt garage och bilplatser	124 320	124 320
	Hysesrabatter	0	-702
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 920	3 953
		<b>4 902 392</b>	<b>4 825 985</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovrigt	9 363	0
		<b>9 363</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-360 349	-233 180
	Sotning	0	-1 214
	El	-218 102	-224 253
	Uppvärmning	-584 608	-639 578
	Vatten	-271 328	-260 664
	Renhållning	-107 161	-97 907
	Bevakningskostnader	0	-3 479
	TV, bredband, iptelefoni	-39 039	-39 014
	Obligatoriska besiktningar	0	-45 225
	Hissar serviceavtal & besiktning	-29 693	0
	Förvaltningskostnader	-408 546	-397 834
	Försäkringar	-47 517	-46 323
	Fastighetsskatt	-153 394	-149 442
	Periodiskt underhåll	-275 895	-410 674
	Övriga driftskostnader	-7 482	-1 275
		<b>-2 503 114</b>	<b>-2 550 063</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll tvättstuga	-105 182	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-144 493	-27 738
	Underhåll installationer	-26 220	-337 221
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-715
	Underhåll övrigt	0	-45 000
		<b>-275 895</b>	<b>-410 674</b>





<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisionsarvode	-9 300	-10 251
Övriga förvaltningskostnader	-18 302	-2 660
Kostnader överlåtelse och panter	-12 611	-5 228
Föreningsverksamhet	-1 620	-8 780
Kontorsutrustning och -material	-1 033	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 314	-8 865
Konsulter	-22 500	0
Förbrukningsinventarier	-7 935	0
Medlemsavgifter HSB	-23 800	-23 800
Stämma och styrelse	-6 125	-7 625
	<u>-113 540</u>	<u>-67 209</u>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 100	-58 241
Vicevärdsarvode	-25 000	0
Övriga arvoden	-47 564	-75 334
Övriga personalkostnader	0	-3 737
Revisionsarvode	-4 740	-4 550
Sociala avgifter	-22 316	-21 969
	<u>-170 720</u>	<u>-163 831</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-475 003	-475 003
	<u>-475 003</u>	<u>-475 003</u>

S.H. 26 C.G. M. J. red



Not 8	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		46 353 750	46 353 750		
	Ingående anskaffningsvärde mark		1 679 000	1 679 000		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>48 032 750</b>	<b>48 032 750</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader		-7 449 508	-6 974 505		
	Årets avskrivningar byggnader		-475 003	-475 003		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 924 511</b>	<b>-7 449 508</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>40 108 239</b>	<b>40 583 242</b>		
	Redovisade värden byggnader		38 429 239	38 904 242		
	Redovisade värden mark		1 679 000	1 679 000		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Snickaren 21 & Vävaren 7					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1988	49 000 000	24 200 000	73 200 000	73 200 000
	Lokaler		2 178 000	2 301 000	4 479 000	4 479 000
			<b>51 178 000</b>	<b>26 501 000</b>	<b>77 679 000</b>	<b>77 679 000</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Fastighetsinteckning		45 119 000	45 119 000		
	varav i eget förvar		0	0		
	<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>45 119 000</b>	<b>45 119 000</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB		500	500		
			<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 10</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Avräkning HSB		5 893	46		
	Skattekonto		23 530	23 527		
			<b>29 423</b>	<b>23 573</b>		
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring		0	47 517		
	Förutbetald kabel-TV och bredband		9 797	9 738		
	Upplupna ränteintäkter		1 280	576		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 324	23 800		
			<b>59 401</b>	<b>81 631</b>		
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-21			
				1 500 000		
				<b>1 500 000</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Sparbanken Skåne		1 673 300	1 209 444		
	SBAB		856 375	1 560 133		
			<b>2 529 675</b>	<b>2 769 577</b>		

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,87%	2021-11-10	7 781 121	129 492
SBAB		1,93%	2022-01-12	8 891 954	115 404
SBAB		2,01%	2021-05-20	8 367 581	200 000
SBAB		1,63%	2023-10-11	2 843 053	100 000
SBAB		1,34%	2023-12-06	3 057 881	150 000
				<b>30 941 590</b>	<b>694 896</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 427 484**

Nästa års amortering av långfristig skuld 694 896

Lån som ska konverteras inom ett år 15 819 210

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 514 106**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 779 584

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 467 110

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	1 596	2 046
Personalens källskatt	1 650	1 860
Arbetsgivaravgifter	-347	-381
Medlemmars inre fond	60 403	60 403
	<b>63 302</b>	<b>63 928</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	0	1
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 449	109 266
Upplupen revision	9 800	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	408 191	398 861
	<b>492 440</b>	<b>518 128</b>

Eslöv 23/3 2021

Anita Dahl

Eva Gantell

Jakob Hägg

Sten Åke Eskilsson

Sven Holm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-<sup>3/5</sup>

Kerstin Hoff  
Revisor vald av föreningsstämman

Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionssed 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 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 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 3 15 2021



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Hoff  
Av föreningen vald revisor