



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Tre Kronor i Eslöv

Org nr 716407-3145



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tre Kronor i Eslöv (716407-3145) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 31:a verksamhetsår.

### 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 & Vävaren 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	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018, varvid 32 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Sten Åke Eskilsson	ordförande, vald till stämman 2019
Eva Gantell	vice ordförande, vald till stämman 2019
Anita Dahl	sekreterare, vald till stämman 2020
Jakob Hägg	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Anki Ahlkvist	styrelseledamot, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Kerstin Hoff samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

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

5



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
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 27 augusti 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

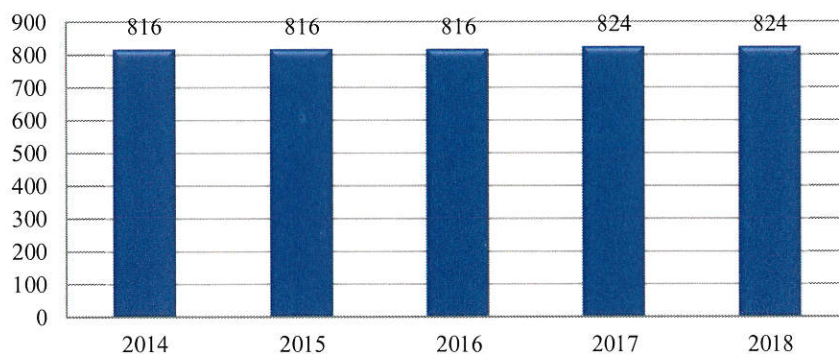
### Underhåll

Tak på gårdshuset vid Spolegatan har målats, samt så har det skett modernisering av hissar på Södergatan A samt B.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 824 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 372 064 kr. Under året har föreningen amorterat 2 685 314 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år. Av årets amortering utgjordes 2 000 000 kr av extraamortering, nästa års amorteringstakt kommer därför troligen att vara lägre.

5



## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	98
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	99

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 842	4 900	4 844	4 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	947	1 076	681	707
Eget kapital, tkr	10 575	9 628	8 552	7 871
Taxeringsvärde, tkr	56 761	56 761	56 761	46 115
-varav byggnad, tkr	41 097	41 097	41 097	35 165
Soliditet	24%	21%	19%	18%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	824	824	816	816
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 673	6 144	6 261	6 369
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	96	165	200	197
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	57%	62%	63%	79%
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	86	42	45	89
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	80	80	80	80

En snittlägenhet på 75 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 425 500 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 75 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 5 100 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 783 005	3 978 404	1 791 072	1 075 524	9 628 006
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			1 075 524	-1 075 524	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		728 000	-728 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre					



HSB – där möjligheterna bor

underhåll		-514 311	514 311		0
Årets resultat				947 116	947 116
Belopp vid årets					
utgång	2 783 005	4 192 093	2 652 908	947 116	10 575 122

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond					2 866 597
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan					-728 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll					514 311
Årets resultat					947 116
<b>Summa till stämmans förfogande</b>					<b>3 600 023</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning					3 600 023
-------------------------	--	--	--	--	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 841 645	4 899 566
Övriga rörelseintäkter		4 102	847
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 845 747</b>	<b>4 900 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 668 594	-2 183 763
Övriga externa kostnader	3	-67 549	-97 292
Personalkostnader	4	-151 592	-134 355
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-474 998	-475 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 362 733</b>	<b>-2 890 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 483 014</b>	<b>2 010 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 264	10 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 162	-944 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-535 898</b>	<b>-934 475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>947 116</b>	<b>1 075 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>947 116</b>	<b>1 075 524</b>

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

Årets resultat	947 116	1 075 524
Reservering till fond för yttre underhåll	-728 000	-909 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	514 311	248 857
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>733 427</b>	<b>415 381</b>

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

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

}

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 058 245	41 533 243
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>41 058 245</b>	<b>41 533 243</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 058 745</b>	<b>41 533 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	448
Övriga fordringar	7	83 262	323 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 652	55 222
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>149 914</b>	<b>379 633</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 944 024	3 499 337
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>2 944 024</b>	<b>3 499 337</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 093 938</b>	<b>3 878 969</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 152 683</b>	<b>45 412 713</b>

5

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 783 005	2 783 005
Fond för yttre underhåll		4 192 093	3 978 404
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>6 975 098</b>	<b>6 761 409</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 652 908	1 791 072
Årets resultat		947 116	1 075 524
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>3 600 023</b>	<b>2 866 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 575 122</b>	<b>9 628 006</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 670 263	34 390 002
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 670 263</b>	<b>34 390 002</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	701 801	667 376
Leverantörsskulder		664 080	120 435
Skatteskulder		5 702	12 786
Övriga skulder	12	65 797	83 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	469 919	511 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 907 298</b>	<b>1 394 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 152 683</b>	<b>45 412 713</b>

}



**KASSAFLÖDEANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 483 014	2 010 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		474 998	475 003
		<b>1 958 012</b>	<b>2 485 003</b>
Erhållen ränta		11 264	10 053
Erlagd ränta		-547 093	-945 921
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<b>1 422 183</b>	<b>1 549 134</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-10 921	-45 969
Ökning/minskning av rörelseskulder		478 099	-10 356
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 889 361</b>	<b>1 492 810</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-2 685 314	-667 376
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 685 314</b>	<b>-667 376</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		3 798 160	2 972 727
Likvida medel vid årets slut	14	3 002 208	3 798 160
		<b>-795 953</b>	<b>825 434</b>

S

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 345 tkr

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter bostäder	-2 808	-2 808
Hysesintäkter lokaler	9 600	59 762
Hysesintäkter övrigt	124 320	124 620
Årsavgifter bostäder	4 700 520	4 700 520
Intäkter pant, överlåtelse	10 013	17 472
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 841 645</b>	<b>4 899 566</b>
<b>2 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löpande underhåll	326 396	210 140
Underhåll enligt plan	514 311	248 857
Lokalvård, städning	140 968	71 680
Snöröjning	16 000	26 300
El	183 961	190 488
Uppvärmning	664 873	631 903
Vatten, avlopp	236 954	232 883
Renhållning	98 098	99 894
Kabel-TV, internet	38 977	38 875
Fastighetsförsäkringspremier	45 486	44 871
Fastighetsskatt	137 222	135 550
Förvaltningsavtal	265 348	252 322
<b>Summa drift</b>	<b>2 668 594</b>	<b>2 183 763</b>
<b>3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	535
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	6 900	300
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	90	6 251
Extern revisionsarvode	9 100	8 738
Kostnader pant, överlåtelse	11 940	19 460
Övriga förvaltningskostnader	11 844	25 909
Övriga externa tjänster	3 875	12 300
Medlemsavgifter	23 800	23 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>67 549</b>	<b>97 292</b>

S



4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	108 892	93 712
Övrig lön/ersättning styrelsen	14 424	14 424
Revisionsarvode	4 550	4 480
Bilersättning	341	0
Övriga ersättningar och förmåner	890	890
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	22 295	20 649
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>151 592</b>	<b>134 355</b>

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnaderna är helt avskrivna år: 2107		
	<b>Anskaffn värde</b>	<b>Ack av- och nedskrivning</b>
		<b>Årets avskrivning</b>
		<b>Nyttjande-period</b>
		<b>Redov värde 2018-12-31</b>
Ursprunglig byggnad	45 824 000	-6 252 288
Ursprunglig mark	1 679 000	
Värme	529 750	-247 219
<b>Byggnader</b>	<b>48 032 750</b>	<b>-6 499 507</b>
		<b>-474 998</b>
		<b>41 058 245</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden byggnader	46 353 750	46 353 750
Ingående anskaffningsvärden mark	1 679 000	1 679 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 032 750</b>	<b>48 032 750</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-6 499 507	-6 024 504
Årets avskrivningar	-474 998	-475 003
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 974 505</b>	<b>-6 499 507</b>

**Redovisat värde**

<b>41 058 245</b>	<b>41 533 243</b>
-------------------	-------------------

**Taxeringsvärde**

2018-12-31	2017-12-31
39 000 000	39 000 000
2 097 000	2 097 000
14 200 000	14 200 000
1 464 000	1 464 000
<b>56 761 000</b>	<b>56 761 000</b>

Fastighetsbeteckning: Snickaren 21 &amp; Vävarn 7

Värdeår: 1988

Byggnadsår: 1987

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	25 078	25 139
Avräkningskonto HSB Skåne	58 184	298 824
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>83 262</b>	<b>323 963</b>

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald renhållning	10 560	0
Förutbetald försäkring	46 323	45 486
Förutbetald kabel-tv	9 769	9 736
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>66 652</b>	<b>55 222</b>

**9 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

SBAB	872 275	2 891 786
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 071 749	607 551
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 944 024</b>	<b>3 499 337</b>

**10 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**11 Övriga skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	1,93%	2022-01-12	112 052	9 144 557	9 256 609
SBAB	1,65%	2019-09-16	100 000	3 043 053	3 143 053
SBAB	1,93%	2020-01-17	150 000	3 357 881	3 507 881
SBAB	2,01%	2021-05-20	200 000	8 767 581	8 967 581
SBAB	1,87%	2021-11-10	2 123 262	8 058 992	10 182 254
			<b>2 685 314</b>	<b>32 372 064</b>	<b>35 057 378</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				701 801	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>31 670 263</b>	<b>34 390 002</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,91%				
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				2 807 204	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				28 863 059	

**12 Övriga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	60 403	77 963
Övriga kortfristiga skulder	5 394	5 118
<b>Utgående värde</b>	<b>65 797</b>	<b>83 081</b>

**13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	4 500	13 924
Upplupen värme	96 128	96 127
Upplupet rep/underhåll	4 484	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	354 607	391 032
Upplupna räntekostnader	1 313	1 244
Beräknat arvode för revision	8 887	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 700
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>469 919</b>	<b>511 027</b>

**14 Likvida medel vid årets slut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 944 024	3 499 337
Kortfristiga, likvida placeringar	58 184	298 824
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys</b>	<b>3 002 208</b>	<b>3 798 160</b>



**15 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

**Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

45 119 000      45 119 000

**Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**

**45 119 000      45 119 000**

Eslöv 190318

ort och datum

Sten Åke Eskilsson

Eva Gantell

Anita Dahl

Jakob Hägg

Anki Ahlkvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-02

Kerstin Hoff

Av föreningen vald revisor

Lars Johansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv för år 2018 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 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. 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 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 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.

Eslöv den 14 2019

Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Kerstin Hoff  
Av föreningen vald revisor