

Styrelsen för Brf Kronskogen 3 i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), bildat 2009. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2016.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter medlemmens egen hemförsäkring, som inte behöver innehålla bostadsrättstillägg.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2019. På stämman deltog 52 medlemmar varav 36 var röstberättigade. Extra stämma hölls den 5 december 2019 för att anta nya stadgar, 15 medlemmar deltog varav 14 var röstberättigade. De nya stadgarna antas om de godkänns på ordinarie föreningsstämma våren 2020.

#### Styrelsen, revisorer, och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Ulf Doppler	Ordförande
Lena Bergros	Sekreterare
Jan Andersson	Ledamot
Benny Karlsson	Ledamot
Karl-Eric Svensson	Ledamot
Kristina Lundin	Suppleant
Robert Danielsson	Suppleant

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Möten har dessutom hållits med Fibra, Com Hem, Handelsbanken och Nordea samt ett samverkansmöte med Brf Kronskogen 2 och Brf Stadsparken.

#### Revisor

Revisor har under året varit utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Valberedning

Valberedare har varit Nawrous Mahmoud och Marie Johansson.

### Studie och fritidsverksamhet

Från styrelsen har ledamöter deltagit i av HSB anordnad styrelseutbildning, ekonomiutbildning och nya E-tjänster. Besökt fastighetsmässan "Fastighet 19". En städ- och trädgårdsdag hölls söndagen den 19 maj 2019.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Nyfors 1:27 med adress Grankvistgatan 9 och 10. Husen färdigställdes år 2011 och innehåller 63 bostäder om 5 188 m<sup>2</sup>, en lokal om 120 m<sup>2</sup>, 63 bilparkeringsplatser med elvärmaruttag, 4 gäst-parkeringsplatser samt 4 MC-platser.

### Lägenhetsfördelning:

12 st. 2 rum och kök  
25 st. 3 rum och kök  
26 st. 4 rum och kök

En föreningslokal samt en övernattningslägenhet med bastu.

Byggnaderna är energideklarerade till energiklass C.

Avtal har tecknats med Com Hem som leverantör av bredband, TV och telefoni fr.o.m. 2019-10-30. Kostnaden belastar föreningen och är därmed kostnadsfri för bostadsrättshavaren.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### Leverantör

HSB Södermanland  
Eskilstuna Energi och Miljö  
Com Hem  
KONE Sverige  
Securitas  
Bostadsrätterna  
Klimatvård Johnny Mattson AB  
Ditt Brandskydd Mälardalen AB

#### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel inkl snöröjning  
El, vatten, avlopp, fjärrvärme, renhållning och återvinning  
Bredband, TV och telefoni  
Hisservice  
Parkeringsavtal  
Fastighetsförsäkring genom Söderberg o partners  
Årlig kontroll av värmeåtervinningsaggregat  
Årlig kontroll av brandskyddsutrustning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

För att komma till rätta med de något förhöjda ljudnivåerna från värmeåtervinningsaggregaten i de större lägenheterna har servicetekniker från FläktGroup utfört ljudmätningar såväl före som efter att frontluckans insida isolerats. Protokoll har upprättats. Vi har sänkt energiförbrukningen i föreningens värmeåtervinningsaggregat med ca 40 %.

Radonmätning har utförts i en av lägenheterna på bottenplanet i hus 2, Grankvistgatan 10, de uppmätta värdena ligger med god marginal under tillåtna värden.

Den stadgeenliga årliga besiktningen av fastigheten genomfördes under maj månad 2019.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som upprättades 2013-10-08 och reviderades 2015-02-16. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Inga investeringar har genomförts under året och inga större underhållsåtgärder är planerade inom en 5-årsperiod. Underhållsplanen kommer att ses över under 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna på lägenheterna har varit oförändrade sedan 2011 och då ekonomin anses god beslutade styrelsen att ha en avgiftsfri månad i december 2019. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 578 kr/m<sup>2</sup> bostadsrättslägenhetsyta. I avgiften ingår bredband, TV och telefoni.

Den för 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov varför avgifterna för 2020 blir oförändrade.

### Lån

Föreningen har 4 st lån på sammanlagt cirka 33,7 miljoner kr som idag är placerade hos Stadshypotek. Två lån ska omsättas 2020-06-01, ett lån ska omsättas 2021-10-30 och det fjärde lånet löper till 2022-04-30. Räntesatsen på de fyra lånen varierar mellan 0,83 % och 1,10 % beroende på löptid. Föreningen har gjort en extra amortering under året om 500 000 kr.

### Medlemsinformation

Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 98 varav 63 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 251	3 260	3 260	3 246	3 513
Årsavgifter bostäder, tkr	2 996	2 996	2 996	2 996	3 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	709	617	676	714	548
Balansomslutning, tkr	103 643	104 002	104 884	105 489	107 251
Fond för yttre underhåll, tkr	1 306	1 074	891	657	423
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	578	578	578	578	630
Driftskostnad, kr/kvm	237	241	206	193	190
Ränta, kr/kvm	63	67	71	114	205
Lån, kr/kvm	6 352	6 530	6 802	7 073	7 526
Soliditet (%)	67	66	65	64	62

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 880 000	12 770 000	1 073 879	2 265 910	616 555	68 606 344
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				616 555	-616 555	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-67 491	67 491		0
Årets resultat					709 482	709 482
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 880 000</b>	<b>12 770 000</b>	<b>1 306 388</b>	<b>2 649 956</b>	<b>709 482</b>	<b>69 315 826</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 649 956
Årets resultat	<u>709 482</u>
	<b>3 359 438</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Summa förändring yttre underhållsfond	<b>300 000</b>
Till balanserat resultat överförs	<u>3 059 438</u>
	<b>3 359 438</b>

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	1 306 388
Förändring underhåll	<u>300 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<b>1 606 388</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 250 854	3 260 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 250 854</b>	<b>3 260 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 258 145	-1 280 185
Övriga externa kostnader	4	-105 594	-122 627
Personalkostnader och arvoden	5	-128 398	-169 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-718 665	-718 665
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 210 801</b>	<b>-2 290 759</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 040 053</b>	<b>970 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 824	2 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 395	-356 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-330 571</b>	<b>-353 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>709 482</b>	<b>616 555</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>709 482</b>	<b>616 555</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 794 799	102 513 463
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 794 799</b>	<b>102 513 463</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 794 799</b>	<b>102 513 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	7	788 263	939 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 917	46 260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>844 180</b>	<b>986 412</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 003 752	501 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 003 752</b>	<b>501 856</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	0	51
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>51</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 847 932</b>	<b>1 488 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 642 731</b>	<b>104 001 782</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		64 650 000	64 650 000
Fond för yttre underhåll		1 306 388	1 073 879
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 956 388</b>	<b>65 723 879</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 649 956	2 265 911
Årets resultat		709 482	616 555
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 359 438</b>	<b>2 882 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 315 826</b>	<b>68 606 345</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	23 131 700	11 133 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 131 700</b>	<b>11 133 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	10 582 184	23 526 516
Leverantörsskulder		137 202	137 034
Aktuella skatteskulder		13 016	46 683
Övriga skulder	14	7 500	7 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 303	543 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 195 205</b>	<b>24 261 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 642 731</b>	<b>104 001 782</b>

9

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 118 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 112 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget underskottsavdrag.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 996 279	2 996 279
Hyror	232 800	227 400
Hysesbortfall	-6 000	-600
Intäkter konsumtionsavgift	618	0
Övriga intäkter	27 157	37 694
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 250 854</b>	<b>3 260 773</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 393	6 036
Löpande underhåll	137 733	67 077
Underhåll enligt plan	0	67 491
Elavgifter	119 333	120 733
Uppvärmningsavgifter	292 453	289 205
Vatten och avlopp	152 846	157 011
Sophämtning	132 528	127 252
Försäkringar	58 444	52 782
Kabel-TV/bredband	99 222	82 364
Fastighetsskötsel	200 448	167 389
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	52 154	42 084
Övriga kostnader	3 590	100 762
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 258 144</b>	<b>1 280 186</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	11 985	12 075
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	65 500	64 918
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	430
Övriga förvaltningskostnader	700	1 200
Konsultarvoden	0	1 255
Möteskostnader	7 716	7 247
Fritidsverksamhet	370	5 442
Överlåtelseavgift	6 926	3 396
Pantförskrivningsavgift	4 164	4 998
Representation, avdragsgill	465	400
Kreditupplysning	1 215	675
Kontorsmaterial och trycksaker	90	14 322
Övriga externa kostnader	6 462	6 270
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>105 593</b>	<b>122 628</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	93 000	91 000
Övriga arvoden	10 000	45 500
Kostnadsersättningar	96	800
Sociala avgifter	21 000	30 556
Övriga personalkostnader	4 302	1 426
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>128 398</b>	<b>169 282</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2130, värdeår enligt taxeringsbeslut 2011.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	84 503 000	84 503 000
Ingående anskaffningsvärde mark	22 000 000	22 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 503 000</b>	<b>106 503 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 989 537	-3 270 872
Årets avskrivningar	-718 665	-718 665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 708 202</b>	<b>-3 989 537</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 794 798</b>	<b>102 513 463</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	752 000	
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	129 000	
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 681 000</b>	<b>61 600 000</b>

Fastighetsbeteckning: Nyfors 1:27

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	79	1
Avräkningskonto HSB	788 184	939 851
	<b>788 263</b>	<b>939 852</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 917	46 260
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>55 917</b>	<b>46 260</b>

### Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga placeringar, SBAB	1 003 752	501 856
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 003 752</b>	<b>501 856</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Rekarne	0	51
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>51</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,97	2022-04-30	12 240 988	12 362 500
Stadshypotek	1,11	2021-10-30	11 133 736	11 253 736
Stadshypotek	0,83	2020-06-01	6 242 600	4 664 216
Stadshypotek	0,83	2020-06-01	4 096 560	6 379 800
			<b>33 713 884</b>	<b>34 660 252</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 134 304	-23 081 660
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-447 880	-444 856
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>23 131 700</b>	<b>11 133 736</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-1 791 520
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 474 484



**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Uttagna fastighetsinteckningar	41 853 000	41 853 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 853 000</b>	<b>41 853 000</b>

**Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 582 184	23 526 516
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>10 582 184</b>	<b>23 526 516</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga kortfristiga skulder	7 500	7 500
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	37 240	50 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 209	240 612
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	157 855	252 569
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>455 304</b>	<b>543 969</b>

Eskilstuna 2020- 03-03



Ulf Doppler



Lena Bergros



Karl-Erik Svensson



Benny Karlsson



Jan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-09



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronskogen 3 i Eskilstuna, org.nr. 769619-7941

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronskogen 3 i Eskilstuna för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kronskogen 3 i Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

### 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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 9/3 2020

Ola Trané

BoRevision AB