



STYRELSEN FÖR HSB BRF KRONOLOTSEN I UDDEVALLA

Org. nr: 716444-6697

Får härmed avge årsredovisning för föreningens



verksamhet under räkenskapsåret

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 320 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Den ekonomiska planen följs, erforderliga avsättningar till underhållsfonden görs och kassa byggs.

 Investeringsbehov 434 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
--	---	--

Styrelsens kommentarer

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och följs.

 Skuldsättning 7 781 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
---	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningens skuldsättning är normal för nyproduktion. Soliditeten är god, 74 procent, vilket innebär att 26 procent av fastigheten lånefinansieras.

 Räntekänslighet 10,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
--	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Nuvarande genomsnittsränta för de tre lånen är 1,31 procent. En procentenhets höjning innebär en ökning av räntekostnaderna med cirka 290 000 kronor. En tredjedel av lånen omsätts vid utgången av 2020. De övriga är bundna till och med 2022 respektive till halvårsskiftet 2023. För närvarande förutses ingen påverkan på månadsavgifterna av ränteförändringar.

 Energikostnad 138 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
--	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energideklaration har upprättats och finns tillgänglig vid Boverket.



Tomträtt
Nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Fastigheten Rud och Kagg 1 ägs av föreningen.



Årsavgift
711 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Den ekonomiska planen, som upprättades vid nyförsäljningen 2012, anger en genomsnittlig tvåprocentig årlig höjning av avgifterna under de första tio åren.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

HSB brf Kronolotsen i Uddevalla

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla, org.nr. 716444-6697, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens nionde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastighet Rud och Kagg 1 i Uddevalla färdigställdes 2012.

På fastigheten finns två bostadshus med tillsammans 45 lägenheter med adresserna Södertullsgatan 11A, 11 B, 13A och 13B.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	9 st	531 m ²
3 r o k	15 st	1 283 m ²
3-4 r o k	8 st	664 m ²
4 r o k	13 st	1 328 m ²
	45 st	3 805 m ²

Garage	1 st
P-platser	34 st

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.
Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2019 med 23 deltagande medlemmar varav 17 röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju av stämman valda ledamöter och inga suppleanter. HSB Norra Bohuslän utser en ledamot och en suppleant.

Styrelsen och suppleant

			<u>Vald tom</u>
Ordinarie ledamöter:	Roger Johansson	ordförande	2021
	Gisela Johansson	vice ordförande	2021
	Kenth Eliasson	sekreterare	2020
	Birgitta Eklund		2020
	Lars-Olov Göransson		2021
	Dennis Samuelsson		2020
	Patrik Lundqvist		2021
	Teppo Määttä	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
Suppleant:	Maria Karlsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

Ledamöter vars mandattid utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma är Birgitta Eklund, Kenth Eliasson och Dennis Samuelsson.

Föreningsstämman utser ordförande för ett år i taget.

HSB Norra Bohuslän utser en ledamot och suppleant för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Roger Johansson, Gisela Johansson, Kenth Eliasson och Dennis Samuelsson, två i förening.

Fullmakt

Styrelsen har lämnat fullmakt till ordföranden Roger Johansson att godkänna inträde i föreningen, så att lägenhetsöverlåtelse kan ske utan att invänta styrelsesammanträden.

Styrelsen har lämnat fullmakt till ordföranden Roger Johansson att placera överskottslikviditet räntebärande vid HSB Norra Bohuslän i enlighet med de regler som gäller för HSB:s inlåningsverksamhet.

Vicevärd

Vicevärd har varit Barbro Johansson. Föreningen har inga anställda.



Revisor

Revisorer har varit Britt Christiansson med Kicki Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Roger Johansson.

Valberedning

I valberedningen har ingått Björn Rosell, sammankallande, och Christer Friman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Läckorna i yttertaket är nu åtgärdade och inga nya har upptäckts. Kvarstår åtgärder mot vatteninträngning i garaget och trapphus från fönsterfasaderna.

Fuktproblem upptäcktes i mjukfogarna på fasaden mot gården i den ena huskroppen. Dessa har åtgärdats. Entreprenören vägrar medge fel i entreprenaden och oenighet föreligger mellan beställaren HSB Norra Bohuslän och HSB Projektpartner å ena sidan och entreprenören Skeppsviken å den andra sidan. Föreningen är inte part.

Flera lägenheter har fått problem med inglasningen av balkongerna. Föreningen har begärt ett formellt beslut från HSB Norra Bohuslän och HSB Projektpartner om vad dessa anser gälla i frågan. Ordföranden i föreningen har anmält jäv som ordförande i HSB Norra Bohuslän vid handläggning av detta ärende.

Avtalet med HSB Fastighetsservice om fastighetsskötsel har uppdaterats, förtydligats och omförhandlats. Nytt avtal är tecknat till oförändrad kostnadsnivå.

Styrelsen har beslutat att installera kameraövervakning i garaget, då det förekommit stölder.

Ett system med taggar till portarna har införts och portkoderna avskaffats. Porttelefonerna fungerar som tidigare.

Cykelrummet har tömts på övergivna cyklar.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett i september 2020.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Tvätt av fasaderna har tillförts. Underhållskostnaderna följer underhållsplanen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2018-07-01 med 2,0 procent. Budgeten för 2020/21 uppvisar ett höjningsbehov på 2,0 procent vilket styrelsen beslutar genomföra 2020-07-01.

Årsavgiften uppgår därefter till kronor 724 kr/m² inklusive uppvärmning.

Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 57 kr/m².

Ekonomi

Med anledning av föreningens goda ekonomi höjdes inte månadsavgifterna för 2019-2020.

Likviditeten är god. De medel som inte erfordras för löpande kostnader har placerats räntebärande hos HSB Norra Bohuslän.

Linjär avskrivning tillämpas sedan Bokföringsnämnden beslutat att ej medge progressiv avskrivning. Den medför att Brf Kronolotsen uppvisar ett redovisningsmässigt balanserat underskott, som dock delvis begränsas av låga räntekostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar och vid årets slut 62 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Fyra medlemmar står i kö för att erhålla eller byta garageplats.

Övriga aktiviteter

På grund av väderförhållanden ställdes glöggfesten på innergården i december in. Gårdsfesten på försummaren ställdes in på grund av pandemin. Dock har enklare kaffeträffar med iakttagande av social distansering genomförts. Utemöbler på innergården har kompletterats och utökats.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	3 104	3 087	3 043	3 007	2 891
Rörelseresultat tkr	690	656	626	716	629
Resultat efter finansiella poster tkr	327	290	242	299	204
Soliditet	74%	74%	74%	74%	73%
Balansomslutning tkr	115 477	115 486	115 325	115 188	115 149
Fond yttre underhåll tkr	2 513	2 079	1 755	1 404	636
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	710	697	684	660
Låneskuld tkr	29 606	29 834	30 061	30 290	30 494
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	7 781	7 841	7 901	7 961	8 014

PK

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	64 685 000	19 029 000	2 079 243	-1 014 583	290 046
Disposition enligt stämmobeslut				290 046	-290 046
Årets avsättning till underhållsfond			434 000	-434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					327 027
Belopp vid årets slut	64 685 000	19 029 000	2 513 243	-1 158 538	327 027

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	-1 158 538
Årets resultat	327 027
Summa underskott	-831 511

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-831 511
----------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten initials: PB and HK

Resultaträkning			2019-07-01	2018-07-01
			2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 104 276	3 086 771	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 775	
Summa rörelseintäkter		3 104 276	3 103 546	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 285 568	-1 311 203	
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 114	-192 524	
Personalkostnader och arvode	Not 6	-48 795	-50 807	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-890 647	-893 215	
Summa rörelsekostnader		-2 414 124	-2 447 749	
Rörelseresultat		690 152	655 797	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 601	26 955	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 726	-392 706	
Summa finansiella poster		-363 125	-365 751	
Resultat efter finansiella poster		327 027	290 046	
Årets resultat		327 027	290 046	

[Handwritten signature]

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 109 441 936 110 332 583

Inventarier

Not 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

109 441 936 110 332 583

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

109 442 436 110 333 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 11 609 001 737 228

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 125 599 116 058

Summa kortfristiga fordringar

734 600 853 285

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 5 300 000 4 300 000

Summa kortfristiga placeringar

5 300 000 4 300 000

Summa omsättningstillgångar

6 034 600 5 153 285

Summa tillgångar

115 477 036 115 486 368

PK

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 714 000

83 714 000

Fond för yttre underhåll

2 513 243

2 079 243

Summa bundet eget kapital

86 227 243

85 793 243

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 158 538

-1 014 583

Årets resultat

327 027

290 046

Summa fritt eget kapital

-831 511

-724 538

Summa eget kapital

Not 14

85 395 732

85 068 705

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

29 377 720

29 605 640

Summa långfristiga skulder

29 377 720

29 605 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

227 920

227 920

Leverantörsskulder

116 411

143 994

Skatteskulder

648

648

Övriga skulder, kapitalkostnad

0

154 877

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

21 000

20 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

337 605

264 184

Summa kortfristiga skulder

703 584

812 023

Summa skulder

30 081 304

30 417 663

Summa eget kapital och skulder

115 477 036

115 486 368



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Kronolotsen i Uddevalla

Org nr 716444-6697

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	327 027	290 046
Avskrivningar	890 647	893 215
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 217 674	1 183 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 620	-69 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-108 439	99 219
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 099 614	1 213 003
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-227 920	-227 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-227 920	-227 920
Årets kassaflöde	871 694	985 083
Likvida medel vid årets början	5 022 377	4 037 294
Likvida medel vid årets slut	5 894 071	5 022 377

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

Handwritten signatures

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd 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 120 år fr.o.m. år 2012. Avskrivningsprocenten blir då 0,8%/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Installationer	Portautomatik garage 10 år, klart år 2027 Garageport, 10 år, klart år 2022
Markanläggningar	Grillplats 5 år, färdigavskriven Knott 20 år, klart år 2036
Inventarier	Informationstavlor 5 år, färdigavskriven

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

B *FK*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 704 092	2 704 092
	Hysesintäkt garage och bilplatser	265 200	265 200
	Hysesintäkt övrigt	13 925	8 100
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	103 680	103 680
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	465	5 699
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 914	0
		3 104 276	3 086 771

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring HSB Norra Bohuslän	0	16 775
		0	16 775

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-257 240	-205 114
	El	-197 728	-187 770
	Uppvärmning	-207 357	-235 444
	Vatten	-119 727	-121 665
	Renhållning	-47 854	-45 568
	Bevakningskostnader	0	2 223
	TV, bredband, iptelefoni	-127 125	-119 873
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 888
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 491	-16 158
	Fastighetskötsel och lokalvård	-265 354	-250 377
	Försäkringar	-20 407	-18 177
	Fastighetsskatt	-15 300	-15 300
	Periodiskt underhåll	0	-82 705
	Övriga driftskostnader	-8 985	-6 387
		-1 285 568	-1 311 203
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll garage och bilplatser	0	-82 705
		0	-82 705

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 368	-9 418
	Förvaltningskostnader	-152 888	-146 536
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 973	-6 818
	Föreningsverksamhet	0	-3 170
	Kontorsutrustning och -material	-778	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-575	-5 432
	Medlemsavgifter HSB	-17 500	-17 500
	Stämma och styrelse	-4 032	-3 650
		-189 114	-192 524

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-28 200	-26 800
	Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-5 595	-9 007
		-48 795	-50 807

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-888 022	-888 022
	Markanläggningar	-2 625	-2 625
	Maskiner och inventarier	0	-2 569
		-890 647	-893 215

Not 8		Byggnader och mark		2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				104 094 281	104 094 281
Ingående anskaffningsvärde mark				11 069 000	11 069 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				67 414	67 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				115 230 695	115 230 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 875 979	-3 987 957
Årets avskrivningar byggnader				-888 022	-888 022
Ingående avskrivningar markanläggningar				-22 133	-19 508
Årets avskrivningar markanläggningar				-2 625	-2 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 788 759	-4 898 112
Utgående bokfört värde				109 441 936	110 332 583
Bokförda värden byggnader				98 330 280	99 218 302
Bokförda värden mark				11 069 000	11 069 000
Bokförda värden markanläggningar				42 656	45 281
Fastighetsbeteckning:		Rud och Kagg 1 Uddevalla			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	51 000	14 200	65 200	65 200
Lokaler	2012	1 530	0	1 530	1 530
		52 530	14 200	66 730	66 730
Värde angivet i tkr.					
Not 9		Inventarier			
Ingående anskaffningsvärden				12 847	12 847
Utgående anskaffningsvärden				12 847	12 847
Ingående avskrivningar				-12 847	-10 279
Årets avskrivningar				0	-2 569
Utgående avskrivningar				-12 847	-12 847
Utgående bokfört värde				0	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 11		Övriga fordringar			
Avräkning HSB				594 071	722 377
Skattekonto				180	101
Övriga fordringar				14 750	14 750
				609 001	737 228
Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring				11 189	9 219
Förutbetalda kabel-TV och bredband				20 181	20 181
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				94 229	86 658
				125 599	116 058

Handwritten initials/signature

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	5 000 000	4 000 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2020-06-30	300 000	300 000
			5 300 000	4 300 000

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 685 000	19 029 000	2 079 243	-1 014 583	290 046
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	290 046	-290 046
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underl ållsp:an			434 000	-434 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					327 027
Belopp vid årets utgång	64 685 000	19 029 000	2 513 243	-1 158 538	327 027

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	1,10%	2020-12-30	9 930 000	9 850 000	80 000
Stadshypotek AB (publ)	1,47%	2022-12-30	9 930 000	9 850 000	80 000
Stadshypotek AB (publ)	1,36%	2023-06-30	9 973 560	9 905 640	67 920
			29 833 560	29 605 640	227 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 377 720
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					911 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					28 466 040

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	31 343 000	31 343 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 343 000	31 343 000

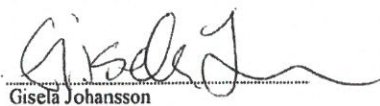
Handwritten initials: D, RK

Not 16	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder, fjärrkontroller	21 000	20 400
		<u>21 000</u>	<u>20 400</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 325	0
	Upplupen revision	9 410	9 180
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	261 190	247 554
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 680	7 450
		<u>337 605</u>	<u>264 184</u>

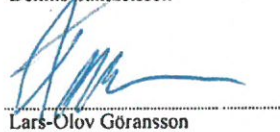

 Roger Johansson

Uddevalla 13/10 2020


 Dennis Samuelsson


 Gisela Johansson


 Kenth Eliasson


 Lars-Olov Göransson


 Patrik Lundqvist


 Birgitta Eklund


 Teppo Määtä

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-02


 Britt Christansson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Arthur Kozak
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla, org.nr. 716444-6697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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

AK

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 Kronolötsen i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 / 11 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Britt Christiansson

Av föreningen vald revisor