

Årsredovisning för

Brf Krokusen 3

716401-9569

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Krokusen 3 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-05-25

Anna-Karin Nyberg
Ordföranden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Krokusen 3, 716401-9569, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1981-02-20 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2020-07-31

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2-regelverket. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Krokusen 3. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med totalt 5 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 408 kvm. Marken är på 3 086 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

4 st á 80 m²

1 st á 88 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1955.

En skriftlig långsiktig underhållsplan är under bearbetning i dagsläget.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna-Karin Nyberg
Katja Hoikkaniemi
Daniel Larsson
Viktoria Larsson
Jonatan Törnstrand

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor: Mats Almgren

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det

konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En radonpump har installerats under året.

Föreningen har ett vattenservitut som målet är att avyttra. Frågan är lyft med Energi och miljö och de har ett pågående ärende i frågan.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 5.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 6.

Under räkenskapsåret har en överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 530	193 242	126 591	43 376
Disposition enl årsstämmobeslut		18 762	24 614	-43 376
Årets resultat				-35 946
Belopp vid årets slut	110 530	212 004	151 205	-35 946

Flerårsöversikt

	2025	2024	2022	2021
Nettoomsättning kkr	360	334	323	318
Resultat efter finansiella poster kkr	-36	43	53	36
Soliditet, %	21	22	20	18
Sparande per kr/kvm	199	177	200	158
Årsavgift kr/kvm	842	783	753	753
Energikostnad kr/kvm	227	204	199	168
Räntekostnad kr/kvm	93	88	90	92
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	3 857	3 961	4 065	4 169
Skuldkvot, %	4,4	4,8	5	5
Räntekänslighet, %	4,6	5,06	5	6
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	95	96	95	97

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de totala låneskulderna i bank dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 då de under året har installerat en radonfläkt för 88.311 kr som går som en kostnad på året. Dessutom höjdes årsavgifterna från och med 2026-04-01 med 5% .

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	151 205
årets resultat	-35 946
Summa balanserat resultat	115 259
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	22 662
balanseras i ny räkning	92 597
Att i ny räkning överförs	115 259

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	359 918	334 252
Övriga rörelseintäkter		2 841	-
Summa rörelseintäkter		362 759	334 252
Rörelsekostnader			
Driftsskostnader	2	-287 484	-204 795
Övriga externa kostnader	3	-44 383	-21 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 844	-28 844
Summa rörelsekostnader		-360 711	-255 119
Rörelseresultat		2 048	79 133
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2	15
Räntekostnader		-37 996	-35 772
Summa finansiella poster		-37 994	-35 757
Resultat efter finansiella poster		-35 946	43 376
Resultat före skatt		-35 946	43 376
Årets resultat		-35 946	43 376

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 745 690	1 774 534
Summa materiella anläggningstillgångar		1 745 690	1 774 534
Summa anläggningstillgångar		1 745 690	1 774 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 553	24 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 386	18 506
Summa kortfristiga fordringar		23 939	42 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		325 228	344 704
Summa kassa och bank		325 228	344 704
Summa omsättningstillgångar		349 167	387 481
SUMMA TILLGÅNGAR		2 094 857	2 162 015

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		110 530	110 530
Fond för yttre underhåll		212 004	193 242
Summa bundet eget kapital		322 534	303 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		151 205	126 591
Årets resultat		-35 946	43 376
Summa fritt eget kapital		115 259	169 967
Summa eget kapital		437 793	473 739
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 073 990	1 616 116
Summa långfristiga skulder		1 073 990	1 616 116
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	499 786	-
Förskottsbetalda årsavgifter		29 878	26 627
Leverantörsskulder		37 349	28 257
Skatteskulder		4 256	5 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	11 805	11 522
Summa kortfristiga skulder		583 074	72 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 094 857	2 162 015

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-35 946	43 376
Avskrivningar	28 844	28 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-7 102	72 220
 Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	17 659	-31 836
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	12 307	30 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 864	71 186
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 340	-42 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 340	-42 340
 Årets Kassaflöde	-19 476	28 846
Likvida medel vid årets början	344 704	315 858
Likvida medel vid årets slut	325 228	344 704

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Årsavgifter	343 491	319 539
Vattenavgifter	15 414	14 728
Övrigt	1 013	
Summa	359 918	334 267

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll	104 200	39 933
Trädgård	11 800	7 500
Summa	116 000	47 433

Taxebundna kostnader

El	61 419	54 485
Vatten	31 067	28 625
Sophämtning/renhållning	8 579	9 150
Summa	101 065	92 260

Övriga driftskostnader

Försäkring	17 286	16 802
Övrigt	2 763	675
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	50 370	47 625
Summa	70 419	65 102

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	287 484	204 795
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		138
Portokostnader	413	198
Extern revisor	4 375	3 000
Förvaltningskostnader	36 256	16 674
Bankkostnader	2 120	1 470
Förenings o medlemsavgift	1 219	
Summa	44 383	21 480

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 606 877	2 606 877
	2 606 877	2 606 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-832 343	-803 499
-Årets avskrivning enligt plan	-28 844	-28 844
Akkumulerade avskrivningar:	-861 187	-832 343
Redovisat värde vid årets slut	1 745 690	1 774 534
 Taxeringsvärde byggnader:	4 014 000	3 249 000
Taxeringsvärde mark:	3 540 000	3 005 000
	7 554 000	6 254 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	499 786
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	895 490
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	178 500
	1 573 776

Banklån	Belopp 2025-12-31	Räntesats %	Konverteringsdatum
Stadshypotek 324760	477 266	2,74%	2026-09-01
Stadshypotek 343028	908 010	1,99%	2030-03-30
Stadshypotek 367162	188 500	3,45%	2033-01-30
	1 573 776		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	1 084	509
Övriga upplupna kostnader	10 721	11 013
	11 805	11 522

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	1 858 400	1 858 400
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har begärt in offert på relining av avloppsrören. Kostnaden för detta kommer förmodligen kräva ett nytt banklån.

Arbetet med underhållsplan är igång.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-17

Eskilstuna, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna-Karin Nyberg
Ordförande

Katja Hoikkaniemi
Ledamot

Daniel Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Mats Almgren
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Krokusen 3.pdf

(97274 byte)

SHA-512: ac1065183101b2b0562c14a6732b342db8d46
e44134b84214026e259f81fa65ea64ceb04ceeb126e801
491da7d7baf9a9f707c5cdb2c3dcb9ade390f81eb9f4e

Underskrifter

2026-04-22 20:13:56 (CET)



Anna-Karin Nyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 12:04:08 (CET)



Daniel Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 13:07:08 (CET)



Katja Hoikkaniemi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 08:21:12 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Krokusen 3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1f21ed167d88d2cd0d6ff45f6e2c09e09d06193845ac5e6d9c624c6cf886c60e589b762392b8c28b8fdd676c4bc1c7256d66e9b8649e243aad39826489bf18

0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Krokusen 3, org.nr: 716401-9569

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025- 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Mats Almgren
Lundby Konsult AB

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026



Revisionsberättelse Brf Krokusen 3.pdf

(194957 byte)

SHA-512: 0aad38c0395ef3a29fd9bd7612f9bd5661229
c68832d0e89356b966281c5f26b11d52c812cc3cb38b6d
348430646f1276bc40ef985588c6b8d32001db9eccb72

Underskrifter

2026-04-23 10:07:58 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Krokusen 3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

09967fdebbf98a03623185f2f7c6a61124a2d3f9699c9734529fc87e6ea6c6954237514423ed22bde8403cb6c565f4bee9824bc9fa21f025d349c711c63207a
0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.