



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tre Kronor i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716407-3145 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 21	1987-01-01	1987
Vävaren 7	1987-01-01	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	242
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 706
4	förråd	35
37	garageplatser	0
Totalt 120 objekt		5 983

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 32 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Sven-Erik Persson	Ordförande	
Margot Rosenberg	Ledamot	
Eddie Ellman	Ledamot	
Björn Brobeck	Ledamot	
Selim Beto	Ledamot	2025-05-28
Jakob Hägg	Ledamot	
Hanna Paradis	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Erik Persson, Jakob Hägg, Eddie Ellman och Hanna Paradis.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margot Rosenberg, Eddie Ellman, Sven-Erik Persson och Jakob Hägg.

Revisorer har varit: Inger Charlotte Palmqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Isaksson (sammankallande) och Börje Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-22.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2025-09-22 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. 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. OVK har genomförts under året och godkänts efter att anmärkningar åtgärdats. Måndagen 2025-11-17 genomförde styrelsen en elbesiktning av föreningens gemensamma anläggningar.

Underhåll 2025

- Underhålls- och stamspolning inklusive filmning av spillvattensystemet
- Taktvätt av samtliga fastigheter samt byttnockband
- Uppgradering av nödtelefoner Västerlånggatan 61
- Delat ut brandvarnare till samtliga lägenheter
- Bytt 1 st torkskåp i tvättstugan på Spolegatan
- Statuskontroll och projektering inför byte av ventilationsaggregat

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av tätskikt över terrassdel, Bäckavägen 4
- Regelbundet byte av skadade tegelstenar
- Ommålning/bättringsmålning i trapphusen, tvättstugor, vaktmästarrum och samlingslokaler.
- Modernisering av samtliga hissar
- Byte av fönster på Kyrkogatan 7 och Bäckavägen 2
- Byte av trapphusbelysning
- Förnyande av rabatter på innergården Södergatan 34

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- År 2026 Utbyte av ventilationsaggregat
- År 2026 Spolning och filmning av dagvattenledningar
- År 2027 Utbyte av porttelefoner
- År 2028 Byte till led-belysning utomhus och garage
- År 2029 Utvändigt målning av fönster Kyrkogatan
- Fortlöpande underhåll av samtliga fyra fastigheter
- Fortlöpande förbättringar av utemiljön

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	264	323	336	286
Skuldsättning, kr/kvm	4 570	4 687	4 826	4 988	5 100
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 764	4 886	5 011	5 199	5 316
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	265	249	231	215	212
Årsavgifter, kr/kvm	913	878	861	844	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	908	874	875	840	835
Nettoomsättning, tkr	5 365	5 157	5 057	4 969	4 919
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	65	902	640	-694
Soliditet, %	32	32	30	29	28

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 783 005	0	0	2 783 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 502 296	0	-141 956	6 360 340
S:a bundet eget kapital, kr	9 285 301	0	-141 956	9 143 345
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 175 916	64 668	141 956	4 382 541
Årets resultat, kr	64 668	-64 668	25 155	25 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 240 584	0	167 111	4 407 696
S:a eget kapital, kr	13 525 885	0	25 155	13 551 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 371 956 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 240 585
Årets resultat, kr	25 155
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	371 956
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 407 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 407 696

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 365 013	5 157 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 107	42 569
Summa Rörelseintäkter		5 401 120	5 199 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 602 674	-3 514 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 863	-142 238
Personalkostnader	Not 6	-115 939	-128 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-957 654	-957 653
Summa Rörelsekostnader		-4 817 129	-4 742 897
Rörelseresultat		583 991	457 059
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 924	98 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-633 760	-490 644
Summa Finansiella poster		-558 836	-392 391
Resultat efter finansiella poster		25 155	64 668
Resultat före skatt		25 155	64 668
Årets resultat		25 155	64 668



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	36 767 926	37 725 580
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	390 015	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		37 157 941	37 725 580

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		37 158 441	37 726 080
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	0	3 234
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	169 558	88 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	150 004	132 737
Summa Kortfristiga fordringar		319 562	224 881

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 750 000	2 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 750 000	2 750 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	1 976 504	2 008 303
Summa Kassa och bank		1 976 504	2 008 303

Summa Omsättningstillgångar		5 046 066	4 983 184
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		42 204 506	42 709 263
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 783 005	2 783 005
Fond för yttre underhåll	6 360 340	6 502 296
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 143 345	9 285 301
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 382 541	4 175 916
Årets resultat	25 155	64 668
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 407 696	4 240 585
Summa Eget kapital	13 551 041	13 525 886

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1715 189 825	20 031 717
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 189 825	20 031 717
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 988 519	7 841 631
Leverantörsskulder	Not 18412 456	253 865
Skatteskulder	Not 1911 523	4 109
Övriga kortfristiga skulder	Not 2024 214	13 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 211 026 928	1 038 708
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 463 640	9 151 661
Summa Skulder	28 653 465	29 183 378
Summa Eget kapital och skulder	42 204 506	42 709 263



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 991	457 059
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	957 654	957 653
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	957 654	957 653
Erhållen ränta	80 642	91 061
Erlagd ränta	-603 176	-513 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 019 111	991 847
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 232	-16 072
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	134 508	394 466
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 276	378 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 133 387	1 370 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-390 015	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-390 015	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-695 004	-723 855
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-695 004	-723 855
Årets kassaflöde	48 368	646 386
Likvida medel vid årets början	4 814 954	4 168 568
Likvida medel vid årets slut	4 863 322	4 814 954

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 345 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 214 024	5 013 540
	Hyror lokaler	154 128	154 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	142 170	134 960
	Hyror övrigt	3 600	5 400
	Övriga primära intäkter	13 807	6 866
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 527 729	5 314 894
	Avgiftsbortfall	-2 808	-2 808
	Hysesbortfall	-159 908	-154 698
	<i>Summa</i>	-162 716	-157 506
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 365 013	5 157 388

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 107	42 569
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 107	42 569

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-773 343	-700 734
	Snö och halk-bekämpning	-14 379	-34 659
	Reparationer	-362 553	-305 039
	Planerat underhåll	-371 956	-545 475
	El	-323 484	-346 240
	Uppvärmning	-847 089	-750 812
	Vatten	-402 668	-386 580
	Sophämtning	-154 448	-155 931
	Fastighetsförsäkring	-81 229	-75 225
	Kabel-TV och bredband	-41 428	-41 159
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 194	-158 780
	Övriga driftkostnader	-63 903	-13 784
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 602 674	-3 514 418
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 371
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 846	-778
	Administrationskostnader	-64 326	-17 313
	Extern revision	-17 500	-14 500
	Konsultkostnader	-2 625	-53 088
	Medlemsavgifter	-23 800	-23 800
	Föreningsverksamhet	-18 193	-12 393
	Övriga förvaltningskostnader	-12 574	-15 995
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-140 863	-142 238
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 377	-88 773
	Revisionsarvode	-4 500	-5 250
	Övriga arvoden	-7 146	-9 050
	Sociala avgifter	-18 916	-19 521
	Övriga personalkostnader	0	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-115 939	-128 588

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-957 654	-957 653
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-957 654	-957 653
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	74 449	97 340
---------------------------	--------	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	475	913
--	-----	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	74 924	98 253
---	---------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-627 981	-484 016
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-5 779	-6 628
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-633 760	-490 644
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 353 750	46 353 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 679 000	1 679 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 032 750	48 032 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 307 170	-9 349 518
	Årets avskrivningar	-957 654	-957 653
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 264 824	-10 307 171
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 767 926	37 725 579
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 793 000	1 712 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 778 000	1 778 000
	<i>Summa</i>	88 771 000	80 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 119 000	45 119 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 119 000	45 119 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	390 015	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	390 015	0
	Årets investeringar avser uppstarts- och projekteringskostnader för utbyte av ventilationsaggregat		
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	3 234
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	3 234

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	136 818	56 651
	Skattekonto	32 740	32 259
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	169 558	88 910
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 991	15 709
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 013	117 028
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	150 004	132 737
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 750 000	2 750 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 750 000	2 750 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 953 776	1 998 466
	Bankkonto 2	22 728	9 836
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 976 504	2 008 303

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,19%	2026-05-20	7 467 581	200 000
Nordea Hypotek AB	4,51%	2026-09-16	2 368 053	50 000
Nordea Hypotek AB	2,71%	2028-10-18	7 146 627	129 600
Nordea Hypotek AB	2,87%	2027-12-15	8 288 202	115 404
Nordea Hypotek AB	3,80%	2026-11-18	1 907 881	37 500
			27 178 344	532 504

Långfristig del	15 189 825
Nästa års amortering av långfristig skuld	245 004
Lån som ska konverteras inom ett år	11 743 515
Kortfristig del	11 988 519
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	532 504
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 130 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	412 456	253 865
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	412 456	253 865

Not 19 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	11 523	4 109
<i>Summa Skatteskulder</i>	11 523	4 109

Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-27 720	-27 720
Momsskuld	2 196	2 196
Källskatt	226	226
Inre fond	38 646	38 646
Övriga kortfristiga skulder	10 866	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 214	13 348

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	472 679	439 199
	Upplupna räntekostnader	86 421	55 837
	Övriga upplupna kostnader	467 828	543 672
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 026 928	1 038 708

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tre Kronor i Eslöv för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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. 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, 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 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 Bostadsrättsförening Tre Kronor i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Palmqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tre Kronor i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven-Erik Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 11:20:53



Björn Brobeck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:31:54



Jakob Hägg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:34:34



Eddie Ellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:16:13



Margot Rosenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 18:28:46



Inger Charlotte Palmqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:15:30



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:47:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tre Kronor i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inger Charlotte Palmqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:13:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:48:35



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.