



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tre Kronor i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Kronor i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-2023 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tre Kronor 3	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1584
Totalt 27 objekt		1584

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Hardlund	Ordförande	2023-01-01	
Eva Melin	Ledamot	2023-01-10	
Bengt Svensson Berg	Ledamot	2023-01-10	
Helen Nordström	Ledamot	2023-01-01	
Annika Lindberg	Ledamot	2023-06-12	
Paul Lindberg	Ledamot	2023-01-01	2023-06-12
Fredrik Dahlberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
John Lindström	Ledamot	2023-01-01	2023-06-12
Jessica Berg	Suppleant	2023-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christina Hardlund, Bengt Svensson Berg, Helen Nordström och Jessica Berg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Svensson Berg, Helen Nordström, Annika Lindberg och Christina Hardlund.

Revisorer har varit: Lars-Göran Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Charlotte Vendel (ordförande) samt Jörgen Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Vårstädning ägde rum i maj månad med många närvarande; 17 av 27 lägenheter var representerade vid denna årliga tillställning.

Höststädning gick också av stapeln som vanligt i oktober, och även här var det många närvarande.

Glöggafton den 23 november var ett nytt inslag, och då kom två balkongföretag och berättade samt förevisade balkonger i medföljande lastbil, välbesökt och uppskattat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte
2009	Installation av fjärrvärme
2012	Balkongrenovering
2012-13	Fasadrenovering
2017-18	Fönsterbyte
2019	Nya balkar ovanför fönster på södersidan
2020	Byte av elkablage samt belysning i källaren
2021-22	Dörrbyte med helrenovering trappuppgångar

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

Årtal	Ändamål
2025	Renovering av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	312	259	263	298
Skuldsättning, kr/kvm	2 220	2 301	2 381	1 876	1 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 220	2 301	2 381	1 876	1 939
Räntekänslighet, %	3	3	3	2	3
Energikostnad, kr/kvm	260	238	238	212	210
Årsavgifter, kr/kvm	849	828	800	789	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	874	831	806	794	782
Nettoomsättning, tkr	1 349	1 314	1 276	1 258	1 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	308	142	93	-286
Soliditet, %	49	48	44	49	45

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).

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	49 855	0	0	49 855
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 297 642	0	96 969	1 394 611
S:a bundet eget kapital, kr	1 347 497	0	96 969	1 444 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 856 858	308 354	-96 969	2 068 244
Årets resultat, kr	308 354	-308 354	143 585	143 585
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 165 212	0	46 616	2 211 829
S:a eget kapital, kr	3 512 709	0	143 585	3 656 295

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 031 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	2 165 213
Årets resultat, kr	143 585
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 031
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 211 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 211 829

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 351 111	1 317 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 089	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 384 200	1 317 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-728 480	-582 735
Underhåll enligt plan	Not 5	-61 031	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-118 450	-93 479
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 146	-86 430
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-203 393	-186 453
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 194 499	-949 098
RÖRELSERESULTAT		189 701	367 962
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 474	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 590	-59 610
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-46 116	-59 608
ÅRETS RESULTAT		143 585	308 354

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 030 271	6 233 664
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 030 271</u>	<u>6 233 664</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 030 771</u>	<u>6 234 164</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		779 937	1 099 994
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	34 963	1 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 214	43 079
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>861 114</u>	<u>1 144 598</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	604 683	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>604 683</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 465 797</u>	<u>1 144 598</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 496 568</u>	<u>7 378 763</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 855	49 855
Fond för yttre underhåll	1 394 611	1 297 642
Summa bundet eget kapital	1 444 466	1 347 497
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 068 244	1 856 858
Årets resultat	143 585	308 354
Summa fritt eget kapital	2 211 828	2 165 213
Summa eget kapital	3 656 295	3 512 710
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 390 000	3 517 000
Summa långfristiga skulder	3 390 000	3 517 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	127 000	127 000
Leverantörsskulder	140 440	45 966
Aktuell skatteskuld	Not 15 5 512	3 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 836	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 176 486	171 374
Summa kortfristiga skulder	450 274	349 053
Summa skulder	3 840 274	3 866 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 496 568	7 378 763

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	189 701	367 962
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	203 393	186 453
	<u>393 094</u>	<u>554 415</u>
Erhållen ränta	5 031	2
Erlagd ränta	-57 772	-59 921
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>340 353</u>	<u>494 496</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 130	-4 540
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	101 403	-79 126
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>411 626</u>	<u>410 831</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-961 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-961 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-127 000	-127 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-127 000</u>	<u>-127 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	284 626	-677 170
Likvida medel vid årets början	1 099 994	1 777 163
Likvida medel vid årets slut	<u>1 384 620</u>	<u>1 099 994</u>
	284 626	-677 170

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 344 912	1 312 104
Hysesintäkt övrigt	1 800	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 363	1 918
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 036	3 038
	<u>1 351 111</u>	<u>1 317 060</u>
* I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabel-tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	33 089	0
	<u>33 089</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 898	-26 003
El	-118 265	-107 303
Uppvärmning	-212 933	-198 657
Vatten	-80 715	-71 167
Renhållning	-31 782	-34 177
TV, bredband, iptelefoni	-16 363	-16 320
Obligatoriska besiktningar	-30 021	0
Serviceavtal	-13 951	-12 388
Förvaltningskostnader	-79 812	-58 537
Försäkringar	-14 338	-16 227
Fastighetsskatt	-42 903	-41 013
Övriga driftskostnader	-5 498	-944
	<u>-728 480</u>	<u>-582 735</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-61 031	0
	<u>-61 031</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-68 370	-62 957
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	0
Kostnader överlåtelse och pant	-2 363	-966
Föreningsverksamhet	-4 604	-4 000
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-134
Konsulter	-15 500	0
Medlemsavgifter HSB	-15 283	-14 048
Stämma och styrelse	-568	0
	<u>-118 450</u>	<u>-93 479</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 500	-41 500
Vicevärdarvode	-24 996	-24 996
Övriga arvoden	-2 500	-2 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 150	-14 934
	<u>-83 146</u>	<u>-86 430</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-203 393	-186 453
	<u>-203 393</u>	<u>-186 453</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 423 898	9 407 460
Årets investering byggnader	0	1 016 438
Ingående anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 603 898	10 603 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 370 234	-4 183 781
Årets avskrivningar byggnader	-203 393	-186 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 573 627	-4 370 234
Utgående redovisat värde	6 030 271	6 233 664
Redovisade värden byggnader	5 850 271	6 053 664
Redovisade värden mark	180 000	180 000
Fastighetsbeteckning: Tre Kronor 3		
Taxeringsvärde		
	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1952	14 600 000
		7 000 000
		7 000 000
		21 600 000
		21 600 000
		21 600 000
		21 600 000
Ställda säkerheter		
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 679 000	4 679 000
varav i eget förvar	550 000	550 000
Summa ställda säkerheter	4 679 000	4 679 000
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	34 963	1 526
	34 963	1 526
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	18 011	17 105
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 098	4 083
Upplupna ränteintäkter	6 443	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 662	21 891
	46 214	43 079
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placeringskonto Handelsbanken		
		604 683
		0
		604 683
		0

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,57%	2031-09-30	2 671 000	100 000
Stadshypotek AB		1,72%	2031-10-30	846 000	27 000
				3 517 000	127 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 390 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					127 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					127 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					508 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 882 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 512	3 877
	5 512	3 877

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	624	624
Arbetsgivaravgifter	212	212
	836	836

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 110	46 331
Upplupna räntekostnader	5 221	5 403
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 655	108 640
	176 486	171 374

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annika Lindberg

Bengt Svensson Berg

Christina Hardlund

Eva Melin

Fredrik Dahlberg

Helen Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars-Göran Håkansson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre Kronor i Karlskrona, org.nr. 735000-2023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kronor i Karlskrona för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Tre Kronor i Karlskrona för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tre Kronor i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA HARDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:57:11



BENGT SVENSSON BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:33:55



HELEN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:30:34



FREDRIK DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:28:41



EVA MARTA ELISA MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:14:48



ANNIKA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:05:37



LARS-GÖRAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:07:10



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:11:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tre Kronor i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:08:11



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:10:51



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.