



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven-Erik Persson	Ordförande	2024-06-06	
Eva Gantell	Ordförande		2024-06-06
Sven-Erik Persson	Ledamot		2024-06-06
Eddie Ellman	Ledamot	2024-06-06	
Selim Beto	Ledamot	2024-06-06	
Jakob Hägg	Ledamot		
Claudia Nikoloska	Ledamot		2024-06-06
Margot Rosenberg	Ledamot		
Molly Farrell	Suppleant		2024-06-06
Hanna Paradis	Suppleant	2024-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Erik Persson, Margot Rosenberg, Selim Beto, Hanna Paradis.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margot Rosenberg, Eddie Ellman, Sven-Erik Persson, Eva Gantell 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) samt Börje Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. På stämman togs ett andra beslut av två att anta nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-08-13.

Fastighetsbesikning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2024-08-13 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.

Torsdagen 2024-10-17 genomfördes en elbesiktning av föreningens gemensamma anläggningar tillsammans med firman INTEC Syd AB.

Underhåll 2024

- Byte av nödtelefoner i hissarna på Södergatan 34 A, B och C.
- Förebyggande underhåll av hissdörrar på samtliga hissar.
- Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan på Spolegatan.
- Förnyande av rabatt på innergården Södergatan 34.
- Ny inredning i trivsellokalen på Södergatan 34.

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.
- Tak på gårdshuset vid Spolegatan har målats om.
- Modernisering av samtliga hissar.
- Byte av fönster på Kyrkogatan 7 och Bäckavägen 2.
- Byte av trapphusbelysning.

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

- År 2025 Taktvätt.
- År 2025 Stamspolning.
- År 2026 Utbyte av ventilationsanläggningar.
- År 2027 Utbyte av porttelefoner.
- Fortløpande underhåll av samtliga fyra fastigheter.
- Fortløpande förbättringar av utemiljön.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	264	323	336	286	307
Skuldsättning, kr/kvm	4 687	4 826	4 988	5 100	5 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 886	5 011	5 199	5 316	5 422
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	249	231	215	212	181
Årsavgifter, kr/kvm	878	861	844	836	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	874	875	840	835	826
Nettoomsättning, tkr	5 157	5 057	4 969	4 919	4 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	902	640	-694	1 077
Soliditet, %	32	30	29	28	29

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). El ingår ej i beräkningen.

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	6 812 771	0	-310 475	6 502 296
S:a bundet eget kapital, kr	9 595 776	0	-310 475	9 285 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 963 103	902 339	310 475	4 175 916
Årets resultat, kr	902 339	-902 339	64 668	64 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 865 442	0	375 143	4 240 584
S:a eget kapital, kr	13 461 218	0	64 668	13 525 885

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 545 475 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	3 865 441
Årets resultat, kr	64 668
Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	545 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 240 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 240 584

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 157 388	5 056 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 568	138 125
Summa Rörelseintäkter		5 199 956	5 194 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 514 418	-3 202 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 238	-122 328
Personalkostnader	Not 6	-128 588	-132 545
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-957 653	-475 002
Summa Rörelsekostnader		-4 742 897	-3 932 493
Rörelseresultat		457 059	1 262 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	98 253	37 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-490 644	-397 874
Summa Finansiella poster		-392 391	-359 878
Resultat efter finansiella poster		64 668	902 339
Resultat före skatt		64 668	902 339
Årets resultat		64 668	902 339

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	37 725 580	38 683 232
Summa Materiella anläggningstillgångar		37 725 580	38 683 232

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

37 726 080 38 683 732

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	3 234	4 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	88 910	33 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	132 737	107 080
Summa Kortfristiga fordringar		224 881	144 966

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 750 000	1 550 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 750 000	1 550 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	2 008 303	2 618 568
Summa Kassa och bank		2 008 303	2 618 568

Summa Omsättningstillgångar

4 983 184 4 313 534

Summa Tillgångar

42 709 263 42 997 267



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	2 783 005	2 783 005
Fond för yttre underhåll	Not 18	6 502 296	6 812 771
Summa Bundet eget kapital		9 285 301	9 595 776

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 19	4 175 916	2 963 103
Årets resultat	Not 20	64 668	902 339
Summa Fritt eget kapital		4 240 585	3 865 441

Summa Eget kapital		13 525 886	13 461 217
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	20 031 717	19 469 742
Summa Långfristiga skulder		20 031 717	19 469 742

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 841 631	9 127 461
Leverantörsskulder	Not 22	253 865	224 574
Skatteskulder	Not 23	4 109	993
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	13 348	41 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	1 038 708	672 211
Summa Kortfristiga skulder		9 151 661	10 066 307

Summa Skulder		29 183 378	29 536 049
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		42 709 263	42 997 267
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 059	1 262 216
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	957 653	475 002
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	957 653	475 002
Erhållen ränta	91 061	32 232
Erlagd ränta	-513 927	-367 129
Övriga poster	0	304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	991 847	1 402 626
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 072	-12 392
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	394 466	85 401
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	378 394	73 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 370 241	1 475 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-723 855	-1 070 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-723 855	-1 070 004
Årets kassaflöde	646 386	405 631
Likvida medel vid årets början	4 168 568	3 762 937
Likvida medel vid årets slut	4 814 954	4 168 568



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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Tre Kronor är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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.

Beskattnings

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 013 540	4 915 128
	Hyror lokaler	154 128	154 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	134 960	136 170
	Hyror övrigt	5 400	6 000
	Övriga primära intäkter	6 866	3 625
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 314 894	5 215 051
	Avgiftsbortfall	-2 808	-2 808
	Hyresbortfall	-154 698	-155 658
	<i>Summa</i>	-157 506	-158 466
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 157 388	5 056 585

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	42 568	138 125
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 568	138 125

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-426 395	-346 439
	Snö och halk-bekämpning	-34 659	-5 575
	Reparationer	-305 039	-308 373
	Planerat underhåll	-545 475	-542 259
	Försäkringsskador	0	-6 766
	EI	-346 240	-407 613
	Uppvärmning	-750 812	-669 861
	Vatten	-386 580	-295 135
	Sophämtning	-155 931	-146 115
	Fastighetsförsäkring	-75 225	-51 651
	Kabel-TV och bredband	-41 159	-40 458
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 780	-155 664
	Förvaltningsavtalskostnader	-274 339	-210 814
	Övriga driftkostnader	-13 784	-15 895
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 514 418	-3 202 618

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 371	-455
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-778	-6 115
	Administrationskostnader	-17 313	-28 884
	Extern revision	-14 500	-13 125
	Konsultkostnader	-53 088	-588
	Medlemsavgifter	-23 800	-23 800
	Föreningsverksamhet	-12 393	-14 761
	Övriga förvaltningskostnader	-15 995	-34 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-142 238	-122 328
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 773	-72 447
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-9 050	-32 491
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 788
	Sociala avgifter	-19 521	-13 995
	Övriga personalkostnader	-5 994	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 588	-132 545
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-957 653	-475 002
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-957 653	-475 002
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	5 460
	Ränteintäkter placeringar	97 340	28 991
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	913	3 545
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	98 253	37 996

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-484 016	-395 198
	Övriga räntekostnader	-6 628	-2 676
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-490 644	-397 874
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-9 349 518	-8 874 516
	Årets avskrivningar	-957 653	-475 002
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 307 172	-9 349 518
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 725 578	38 683 232
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 712 000	1 712 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 778 000	1 778 000
	<i>Summa</i>	80 690 000	80 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	3 234	4 344
	<i>Summa Kundfordringar</i>	3 234	4 344

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	56 651	0
	Övriga fordringar	32 259	33 542
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	88 910	33 542
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	81 229	75 225
	Upplupna ränteutgifter	15 709	8 517
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 428	23 338
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	120 366	107 080
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 750 000	1 550 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 750 000	1 550 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 998 466	2 530 392
	Bankkonto 2	0	88 068
	Bankkonto 3	9 836	108
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 008 303	2 618 568
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	2 783 005	2 783 005
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	2 783 005	2 783 005
Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	6 502 296	6 812 771
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	6 502 296	6 812 771
Not 19	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	4 175 916	2 963 103
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	4 175 916	2 963 103

Not 20	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

64 668

902 339

Summa Årets resultat

64 668

902 339

Not 21	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

2,87%

2027-12-15

8 403 606

115 404

Nordea Hypotek AB

1,21%

2025-10-15

7 276 227

129 600

Nordea Hypotek AB

1,19%

2026-05-20

7 667 581

200 000

Nordea

4,51%

2026-09-16

2 468 053

100 000

Nordea

3,8%

2026-11-18

2 057 881

150 000

27 873 348

695 004

Långfristig del

20 031 717

Nästa års amortering av långfristig skuld

565 404

Lån som ska konverteras inom ett år

7 276 227

Kortfristig del

7 841 631

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

695 004

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 780 016

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,19%

Finns swap-avtal

Nej

Not 22	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

253 865

224 574

Summa Leverantörsskulder

253 865

224 574

Not 23	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

4 109

993

Summa Skatteskulder

4 109

993

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

-27 720

0

Momsskuld

2 196

2 196

Källskatt

226

226

Inre fond

38 646

38 646

Summa Övriga skulder

13 348

41 068

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	439 199	413 904
	Upplupna räntekostnader	55 837	79 120
	Övriga upplupna kostnader	543 672	179 187
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 038 708	672 211

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 Brf Tre Kronor i Eslöv, org.nr. 716407-3145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kronor i Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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 uppger, 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 Eslöv för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Charlotte Palmqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-08 kl. 18:19:04



JAKOB HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:42:04



EDDIE ELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:02:46



SELIM BETO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:13:04



MARGOT ROSENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:41:59



INGER CHARLOTTE PALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:58:30



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:56:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-17 kl. 10:00:31



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:56:33



HSB – där möjligheterna bor

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.