

ÅRSREDOVISNING 2024



BRF KRONSKOGEN 3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kronsbergen 3 med säte i Eskilstuna org.nr. 769619-7941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Grankvistgatan 9 och 10:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyfors 1:27	2010-05-11	2010 och 2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokal	120
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 188
63	p-platser, varav 45 platser med motorvärmare, 8 platser med motorvärmare och laddstolpe, 10 platser med laddstolpe	0
4	gästparkeringar	0
4	MC parkeringar	0
Totalt 135 objekt		5 308

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 2 rok
- 25 st 3 rok
- 26 st 4 rok

Föreningen har även en övernattningslägenhet med bastu.
Byggnaderna är energideklarerade till enegiklass C.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åsa Allerhed	Ordförande	2024-04-25
Karl-Erik Svensson	Ledamot	2024-04-25
Benny Karlsson	Ledamot	2024-04-25
Stig Hagström	Ledamot	2023-04-27
Lena Bergros	Ledamot	2023-04-27
Kjell Stefan Hedspång	Ledamot	2023-04-27
Jan Andersson	Suppleant	2024-04-25
Michael Sandberg	Suppleant	2024-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Erik Svensson, Stig Hagström, Lena Bergros och Kjell Stefan Hedspång, samt suppleanterna: Jan Andersson och Michael Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Karlsson, Lena Bergros, Kjell Stefan Hedspång och Åsa Allerhed.

Revisorer har varit: Ola Trané Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Johansson (sammankallande) och Tomas Juszcak, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 33 medlemmar varav 26 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-11-08.

Styrelsen skickade ut nya P-tillstånd för gästparkering, tryckta på gult papper. De gamla tillstånden (vita och blå) är ej giltiga längre. Viktigt att vi alla fortsätter att respektera reglerna för gästparkeringarna, se er lägenhetspärm.

Under år 2024 har normala underhållsåtgärder utförts med bl a OVK, kontroll av hissarna, brandskydd.

Städdag genomfördes i maj, stort tack till er som deltar och vi hälsar ännu fler välkomna i fortsättningen.

Cykelrensning och städning av cykelrummen genomförd i oktober.
Fortsatt arbete med Underhållsplanen för att den ska bli så komplett som möjligt.

Dörröppnare i porten i 9an monterad.

Styrelsemedlemmar har deltagit i HSBs utbildningar bla ang. digitalisering av styrelsearbete samt nya sopsorteringsregler.

Inköp av ett kärl för pant som placerats i 10:ans sophus som alla kan nyttja.

Godkänt kommunens förfrågan ang. digital nyckelhanterings för boende med trygghetslarm, hemtjänst och hälso-sjukvård i hemmet. Det minskar risken för osäker hantering av nycklar och taggar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel inkl snöröjning
Eskilstuna Energi och Miljö	El, vatten, avlopp, fjärrvärme, renhållning och återvinning
Tele2	Bredband, TV och telefoni
KONE Sverige	Hisservice
Kiwa Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Securitas	Parkeringsavtal
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners
Klimatvård Johnny Mattson AB	Årlig kontroll av värmeåtervinningsaggregat
Ditt Brandskydd Mälardalen AB	Årlig kontroll av brandskyddsutrustning
Mer Sweden AB	Ansvarar för drift och underhåll av laddboxar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	161	63	235	208	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 755	5 836	5 917	5 998	6 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 888	5 971	6 054	6 137	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	150	127	113	114	0
Årsavgifter, kr/kvm	733	630	630	578	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	87	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	773	710	667	612	0
Nettoomsättning, tkr	4 087	3 568	3 543	3 247	3 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	-447	500	337	538
Soliditet, %	69	69	69	68	68

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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).

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 086 952	3 567 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 646	199 400
Summa Rörelseintäkter		4 105 598	3 767 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 828 771	-1 831 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 532	-307 863
Personalkostnader	Not 6	-156 102	-208 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-746 074	-727 251
Summa Rörelsekostnader		-2 775 478	-3 075 474
Rörelseresultat		1 330 119	691 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 357	26 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 357 572	-1 165 835
Summa Finansiella poster		-1 324 215	-1 139 054
Resultat efter finansiella poster		5 904	-447 437
Resultat före skatt		5 904	-447 437
Årets resultat		5 904	-447 437

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	98 500 296	99 246 370
Summa Materiella anläggningstillgångar		98 500 296	99 246 370
Summa Anläggningstillgångar		98 500 296	99 246 370

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 157 626	1 980 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	111 319	90 885
Summa Kortfristiga fordringar		2 268 945	2 070 933

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 073 942	1 040 859
Summa Kortfristiga placeringar		1 073 942	1 040 859
Summa Omsättningstillgångar		3 342 887	3 111 791

Summa Tillgångar		101 843 183	102 358 161
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	64 650 000	64 650 000
Fond för yttre underhåll	4 189 982	3 582 981
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	68 839 982	68 232 981
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 404 458	2 458 896
Årets resultat	5 904	-447 437
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 410 362	2 011 459
Summa Eget kapital	70 250 344	70 244 440

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1117 010 796	30 545 836
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	17 010 796	30 545 836
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1213 535 040	430 680
Leverantörsskulder	93 983	93 654
Skatteskulder	48 945	85 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 1314 081	7 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14889 994	950 188
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	14 582 043	1 567 885
Summa Skulder	31 592 839	32 113 721
Summa Eget kapital och skulder	101 843 183	102 358 161

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 330 119	691 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	746 074	727 251
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	746 074	727 251
Erhållen ränta	33 357	26 781
Erlagd ränta	-1 360 233	-1 064 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	749 317	381 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 422	-15 214
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-87 541	76 588
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-98 964	61 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	650 353	442 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-205 337
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-205 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-430 680	-430 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 680	-430 680
Årets kassaflöde	219 673	-193 299
Likvida medel vid årets början	3 002 515	3 195 813
Likvida medel vid årets slut	3 222 188	3 002 515

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	3 758 952	3 268 668
	Hyror garage och parkeringsplatser	257 550	252 810
	Hyror förbrukningsbaserad	44 081	24 218
	Hyror övrigt	1 800	1 800
	Övriga primära intäkter	30 569	23 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 092 952	3 571 001
	Hysesbortfall	-6 000	-3 310
	<i>Summa</i>	-6 000	-3 310
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 086 952	3 567 691
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	199 400
	Övriga ersättningar och intäkter	18 646	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 646	199 400
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-236 707	-217 679
	Snö och halk-bekämpning	-40 133	-99 155
	Reparationer	-47 710	-169 739
	Planerat underhåll	-100 999	-55 644
	El	-216 999	-146 952
	Uppvärmning	-377 854	-329 331
	Vatten	-199 913	-196 474
	Sophämtning	-91 866	-124 543
	Fastighetsförsäkring	-88 591	-79 942
	Kabel-TV och bredband	-254 851	-246 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 690	-100 107
	Förvaltningsavtalskostnader	-70 458	-65 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 828 771	-1 831 386

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-31 655
	Administrationskostnader	-12 248	-16 120
	Extern revision	-17 500	-13 390
	Konsultkostnader	-716	-233 132
	Föreningsverksamhet	-7 508	-6 206
	Övriga förvaltningskostnader	-6 560	-7 360
	Summa Övriga externa kostnader	-44 532	-307 863
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-105 000	-105 000
	Övriga arvoden	-21 250	-52 500
	Sociala avgifter	-26 252	-49 486
	Övriga personalkostnader	-3 600	-1 988
	Summa Personalkostnader	-156 102	-208 974
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 503 000	84 503 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 000 000	22 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	342 837	137 500
	Årets investeringar	0	205 337
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	106 845 837	106 845 837
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 599 467	-6 872 217
	Årets avskrivningar	-746 074	-727 251
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 345 541	-7 599 467
	Utgående redovisat värde	98 500 296	99 246 370
	Taxeringsvärde	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	102 400 000	102 400 000
	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	41 853 000	41 853 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	41 853 000	41 853 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 148 246

1 961 656

Övriga fordringar

9 380

18 392

Summa Övriga fordringar

2 157 626

1 980 048

Övriga fordringar avser Skattekontot för 2024 och under 2023 avser summan Skattekonto samt en kortfristig fordran pga. en felaktig inbetald avgift till en annan förening.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 319

90 885

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 319

90 885

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga placeringar, SBAB

1 073 942

1 040 859

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 073 942

1 040 859

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Bank	4,1%	2026-05-20	5 620 392	123 024
Nordea Bank	4,34%	2025-05-21	2 758 280	67 656
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,38%	2027-10-30	5 816 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,44%	2026-10-30	5 816 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,59%	2025-10-31	10 533 736	120 000
			30 545 836	430 680

Långfristig del

17 010 796

Nästa års amortering av långfristig skuld

243 024

Lån som ska konverteras inom ett år

13 292 016

Kortfristig del

13 535 040

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

430 680

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 722 720

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,41%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Bank	4,1%	2026-05-20	5 620 392	123 024
Nordea Bank	4,34%	2025-05-21	2 758 280	67 656
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,38%	2027-10-30	5 816 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,44%	2026-10-30	5 816 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,59%	2025-10-31	10 533 736	120 000
			30 545 836	430 680
Nästa års amortering av långfristig skuld			243 024	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 292 016	
Kortfristig del			13 535 040	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder				
Övriga kortfristiga skulder			14 081	7 500
Summa Övriga skulder			14 081	7 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter			344 392	328 989
Upplupna räntekostnader			204 229	206 890
Övriga upplupna kostnader			341 373	414 308
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			889 994	950 188

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 Bostadsrättsföreningen Krons-kogen 3 i Eskilstuna, org.nr. 769619-7941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krons-kogen 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronsåsen 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kronsbergen 3 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA ALLERHED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 07:40:24



STIG HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:58:34



KARL-ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:43:19



BENNY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 13:16:13



KJELL STEFAN HEDSPÅNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 19:46:00



LENA BERGROS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 11:39:20



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:56:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kronsbergen 3 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:58:22



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.