

ÅRSREDOVISNING 2025



BRF KRONSKOGEN 3



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kronskogen 3 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769619-7941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 m ²
1	lokal (övernattningslägenhet och bastu)	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

Byggnaderna är energideklarerade till energiklass C.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åsa Allerhed	Ordförande
Stig Hagström	Ledamot
Lena Bergros	Ledamot
Stefan Hedspång	Ledamot
Felix Eriksson	Ledamot
Benny Karlsson	Ledamot
Michael Sandberg	Suppleant
Jan Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Karlsson, Lena Bergros, Stefan Hedspång och Åsa Allerhed. Revisorer har varit: Ola Trané som utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB. Föreningsrevisor vakant. Valberedning har varit: Marie Johansson (sammankallande), Tomas Juszczak samt Karl-Erik Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-10-25.

Enligt lag måste bostadsrättsföreningar som idag följer redovisningsredovisningsregelverket K2 gå över till K3 from år 2026. Förberedelser för det har skett under senare delen av 2025. När man går från K2 till K3 påverkas flera värden i resultaträkningen, främst på grund av skillnader i hur avskrivningar hanteras. Likaså Underhållsplanen uppdateras.

Under år 2025 har normala underhållsåtgärder utförts med bl a OVK inkl filterbyten i fläkten i resp lägenhet, kontroll av hissarna, brandskydd.

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

Styrelsemedlemmar har fortlöpande deltagit i HSBs utbildningar.

MER Sweden som sköter våra ladstolpar har sålt av denna service till företaget ChargeNode.

Under året har vi tyvärr upplevt driftstörningar på båda hissarna. Diskussioner pågår med Kone hur vi proaktivt kan underhålla hissarna för att slippa störningar.

Under året har styrelserepresentant tillsammans med andra brf i vår närhet gemensamt jobbat med en Kris&Krig-plan Extra golvvård har genomförts på alla våningsplan samt i trapporna, med ett väldigt fint resultat.

Trevlig korvgillning med glögg genomfördes 2 dec av Fixargruppen, stort tack.

Styrelsen har skickat ut två medlemsbrev, i augusti och november med information.

Tyvärr har styrelsen under året vid flertalet ggr behövt påminna om allas ansvar när det gäller att sopsortera rätt i våra sophus.

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/ChargeNode	Ansvarar för drift och underhåll av laddboxar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	156	161	63	235	208
Skuldsättning, kr/kvm	5 674	5 755	5 836	5 917	5 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 805	5 888	5 971	6 054	6 137
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	168	150	127	113	114
Årsavgifter, kr/kvm	754	733	630	630	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	87	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	794	773	710	667	612
Nettoomsättning, tkr	4 242	4 087	3 568	3 543	3 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	6	-447	500	337
Soliditet, %	69	69	69	69	68

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 770 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m². Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 880 000	0	0	51 880 000
Upplåtelseavgifter, kr	12 770 000	0	0	12 770 000
Underhållsfond, kr	4 189 982	0	-9 671	4 180 311
S:a bundet eget kapital, kr	68 839 982	0	-9 671	68 830 311
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 404 458	5 904	9 671	1 420 033
Årets resultat, kr	5 904	-5 904	-18 172	-18 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 410 362	0	-8 501	1 401 861
S:a eget kapital, kr	70 250 344	0	-18 172	70 232 172

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 671 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	1 410 362
Årets resultat, kr	-18 172
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 671
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 401 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 401 861
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 242 074	4 086 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 125	18 646
Summa Rörelseintäkter		4 269 198	4 105 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 106 701	-1 828 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 874	-44 532
Personalkostnader	Not 6	-144 225	-156 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-746 074	-746 074
Summa Rörelsekostnader		-3 040 874	-2 775 478
Rörelseresultat		1 228 325	1 330 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 931	33 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 280 428	-1 357 572
Summa Finansiella poster		-1 246 497	-1 324 215
Resultat efter finansiella poster		-18 172	5 904
Resultat före skatt		-18 172	5 904
Årets resultat		-18 172	5 904

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	97 754 223	98 500 296
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		97 754 223	98 500 296
Summa Anläggningstillgångar		97 754 223	98 500 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 089	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 496 814	2 157 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	118 976	111 319
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 624 879	2 268 945

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 073 942	1 073 942
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 073 942	1 073 942
Summa Omsättningstillgångar		3 698 821	3 342 887

Summa Tillgångar		101 453 044	101 843 183
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	64 650 000	64 650 000
Fond för yttre underhåll	4 180 311	4 189 982
Summa Bundet eget kapital	68 830 311	68 839 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 420 033	1 404 458
Årets resultat	-18 172	5 904
Summa Fritt eget kapital	1 401 862	1 410 362

Summa Eget kapital

70 232 173 70 250 344

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 613 418	17 010 796
Summa Långfristiga skulder		18 613 418	17 010 796

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 501 738	13 535 040
Leverantörsskulder		192 624	93 983
Skatteskulder		13 596	48 945
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	20 172	14 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	879 323	889 994
Summa Kortfristiga skulder		12 607 453	14 582 043

Summa Skulder

31 220 871 31 592 839

Summa Eget kapital och skulder

101 453 044 101 843 183

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 228 325	1 330 119
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	746 074	746 074
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	746 074	746 074
Erhållen ränta	33 931	33 357
Erlagd ränta	-1 316 504	-1 360 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	691 826	749 317
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 026	-11 422
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	94 788	-87 541
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	77 763	-98 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	769 588	650 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-430 680	-430 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 680	-430 680
Årets kassaflöde	338 908	219 673
Likvida medel vid årets början	3 222 188	3 002 515
Likvida medel vid årets slut	3 561 096	3 222 188

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

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

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

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

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 909 492	3 758 952
	Hyror garage och parkeringsplatser	259 250	257 550
	Hyror förbrukningsbaserad	55 987	44 081
	Hyror övrigt	2 700	1 800
	Övriga primära intäkter	19 544	30 569
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 246 974	4 092 952
	Hyresbortfall	-4 900	-6 000
	<i>Summa</i>	-4 900	-6 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 242 074	4 086 952

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	27 125	18 646
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 125	18 646
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-403 945	-307 166
	Snö och halk-bekämpning	-30 348	-40 133
	Reparationer	-123 983	-47 710
	Planerat underhåll	-98 671	-100 999
	El	-240 802	-216 999
	Uppvärmning	-433 443	-377 854
	Vatten	-220 058	-199 913
	Sophämtning	-92 692	-91 866
	Fastighetsförsäkring	-94 135	-88 591
	Kabel-TV och bredband	-254 092	-254 851
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 532	-102 690
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 106 701	-1 828 771
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 483	0
	Administrationskostnader	-10 615	-12 248
	Extern revision	-20 587	-17 500
	Konsultkostnader	0	-716
	Föreningsverksamhet	-3 478	-7 508
	Övriga förvaltningskostnader	-6 710	-6 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 874	-44 532

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-105 000
	Övriga arvoden	0	-21 250
	Sociala avgifter	-26 000	-26 252
	Övriga personalkostnader	-625	-3 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-144 225	-156 102
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 503 000	84 503 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 000 000	22 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	342 837	342 837
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	106 845 837	106 845 837
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 345 541	-7 599 467
	Årets avskrivningar	-746 074	-746 074
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 091 614	-8 345 541
	<i>Utgående redovisat värde</i>	97 754 223	98 500 296
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	491 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	101 000	0
	<i>Summa</i>	106 592 000	102 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 853 000	41 853 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 853 000	41 853 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 487 154	2 148 246
	Skattekonto	9 660	9 380
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 496 814	2 157 626

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 118 976 111 319

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **118 976** **111 319****Not 10 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB 1 000 000 0

Placeringar SBAB 1 073 942 1 073 942

Summa Övriga kortfristiga placeringar **2 073 942** **1 073 942****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,44%	2026-10-30	5 756 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,38%	2027-10-30	5 756 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2028-10-30	10 413 736	120 000
Nordea Bank	2,76%	2027-05-19	2 690 624	67 656
Nordea Bank	4,1%	2026-05-20	5 497 368	123 024
			30 115 156	430 680

Långfristig del 18 613 418

Nästa års amortering av långfristig skuld 247 656

Lån som ska konverteras inom ett år 11 254 082

Kortfristig del 11 501 738

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 3,63%

Finns swap-avtal Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,44%	2026-10-30	5 756 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,38%	2027-10-30	5 756 714	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2028-10-30	10 413 736	120 000
Nordea Bank	2,76%	2027-05-19	2 690 624	67 656
Nordea Bank	4,1%	2026-05-20	5 497 368	123 024
			30 115 156	430 680

Nästa års amortering av långfristig skuld	247 656
Lån som ska konverteras inom ett år	11 254 082
Kortfristig del	11 501 738

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	20 172	14 081
<i>Summa Övriga skulder</i>	20 172	14 081

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	346 913	344 392
Upplupna räntekostnader	168 153	204 229
Övriga upplupna kostnader	364 257	341 373
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	879 323	889 994

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-10

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 Kronskogen 3 i Eskilstuna, org.nr. 769619-7941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronskogen 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Kronskogen 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kronskogen 3 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Allerhed

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:08:32



Stig Hagström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 20:32:41



Benny Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:04:14



Kjell Stefan Hedspång

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:14:24



Felix Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 20:36:52



Lena Bergros

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 17:49:28



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 16:39:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kronskogen 3 i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 16:41:21



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.