

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tre Björnar
Org nr: 769615-7705





Några rader från Styrelsen

Ni har nu årsredovisningen för 2024 framför er, den visar i siffror vad som hänt under 2024. Utöver detta finns text som förklarar och sammanfattar året.

Styrelsen vill gärna lyfta fram några händelser från året som beskriver lite av föreningens ambitioner och den återkoppling vi får på styrelsens arbete.

Men vi måste berätta om ”projektet” den stora renoveringen av taket på vår fastighet som på börjades i början av året och som gick i hamn vid årets slut. Ett arbete som inte bara omfattade renovering av taket med nytt taktegel utan också byte och målning av plåt, byte av läckande takfönster och som kronan på verket så har vi monterat solceller på vårt nya vackra tak. Detta innebär att vi som förening i högre grad själva producerar el och får därmed bättre kontroll på kostnaderna på el till fastigheten men också säljer el till våra medlemmar till en stabilare prisnivå. I en framtid kanske vi investerar i batterier som kan lagra den överkapacitet av el som uppkommer ibland.

Under året har vi haft städdag i maj och trivselkväll i november med ca 30 deltagare som visade uppskattning.

Vårt informationsblad ”Björnbladet” och vår hemsida har nu kompletterats med BoendeAppen ca 80% av våra medlemmar har anslutit sig till denna.

En App som hanterar bokning av övernattningslägenheten, information från styrelsen, erbjudanden av tjänster mm. Framöver vill vi puffa för ökat återbruk dvs skänk saker som fungerar hellre än att slänga. Möjlighet till detta finns i BoendeAppen.

Året avslutades med att vår förening fick utmärkelsen

”Årets Hållbarhetsförening MD Halland”

Föreningen har under en längre tid arbetat uthålligt med frågor inom social-, miljömässig- och ekonomisk hållbarhet.

Genom att aktivt jobba med kommunikation och delaktighet mellan styrelse och boende har man skapat en inkluderande kultur som främjar demokrati och utveckling.

Föreningen är nytänkande och använder olika digitala lösningar som exempelvis MittBoende. Man har också ett genomarbetat medlemsbrev, Björnbladet, som delas ut 6 ggr/år och välkomnar också nya medlemmar genom besök.

Ordförande i föreningen har sedan start av Riksbyggens EDL-projekt (Effektiv Driftleverans) deltagit i utvärderingsgruppen och bidragit med värdefulla kundinspel, synpunkter och förbättringsidéer. Man har ett föredömligt hållbarhetsfokus, är nytänkande samt har en vilja att utveckla både fastigheterna och föreningen.

För att främja trivsel har föreningen gemensamma trivselaktiviteter såsom exempelvis museibesök och odlingslådor. Medlemmarna hjälper också föreningen med enklare sysslor.

De senaste investeringarna man gjort är att vid takbyte förse taken med solceller och addera elbilsladdare och IMD(individuell mätning) - med målet att bidra till minskade klimatutsläpp och minskade driftkostnader. Det är sammantaget en mycket välfungerande förening som gör miljömässigt bra prioriteringar.

Styrelsen för Brf tre Björnar





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tre Björnar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en social, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-05. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Föreningens resultat är i år negativt. Det negativa resultat kommer ifrån att föreningen genomfört större underhåll av taken och därtill tillkommande arbeten. Projektet avslutades i slutet av 2024 och var i enlighet med underhållsplanen planerade projekt. För att finansiera projektet lånades det upp 10 475 000 kr och resterande del av projektet finansierades med föreningens egna kapital. Värt att notera är att årets underhåll specificeras på sida 3, i denna specifikation är inte solceller på taket inräknat. Solceller på taket klassificeras enligt god redovisningsprincip som tillgång och skrivs av över tid. Se sida 7 Upplysning vid förlust, för mer information om årets negativa resultat. Kostnaderna för projektet hamnade på 19 251 033 kr, där 18 225 000 kr är i enlighet med fastpris på projektet och 1 026 033 kr är tillkommande kostnader för byte av fönster.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -12 905 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björnen 18 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 115 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Torsgatan 3 A-C, Torsgatan 5 A-D och Torsgatan 9 B-D i Halmstad. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har andel i samfällighet Halmstad Björnen GA:1.

Årets taxeringsvärde	155 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	155 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer Användning	Antal
1 rum och kök	7		
2 rum och kök	50	P-platser, varav 12 st laddplatser	94
2,5 rum och kök	17		
3 rum och kök	33		
3,5 rum och kök	8		

Total tomtarea 6 143 m²

Bostäder hyresrätt 480 m²



Bostäder bostadsrätt	7 895 m ²
Total bostadsarea	8 375 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 529 tkr och planerat underhåll för 15 227 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 54 914 tkr för de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 830 tkr (218 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 521 tkr (182 kr/m²).

Underhållsplanen uppdaterades senast hösten 2023. Uppdatering av underhållsplanen kommer att göras under våren 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	29 182
Gemensamma utrymmen	111 102
Installationer	7 828
Huskropp utvändigt	14 951 019
Garage och p-platser	127 894

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	Ordförande	2026
Kurt Wirström	Sekreterare	2026
Berit Kjellberg	Ledamot	2025
Lena Matsson	Ledamot	2025
Sabina Uzelac	Ledamot	2025
Axel Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Albinsson	Suppleant	2025
Mats Karlsson	Suppleant	2025
Patrik Awad	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern Revisor	2025
Seth Andersson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jesper Andreasson BoRevision AB	2025	
Jonas Larsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Emelie Sörquist	2025	
Nicholas Broström	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat och avslutat större projekt. Projektet innefattade takrenovering, solcellsanläggningar på taken samt byte av fönster.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift och hyra ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Av föreningens 115 lägenheter var vid verksamhetsårets slut 109 upplåtna med bostadsrätt och 6 som hyresrätt.

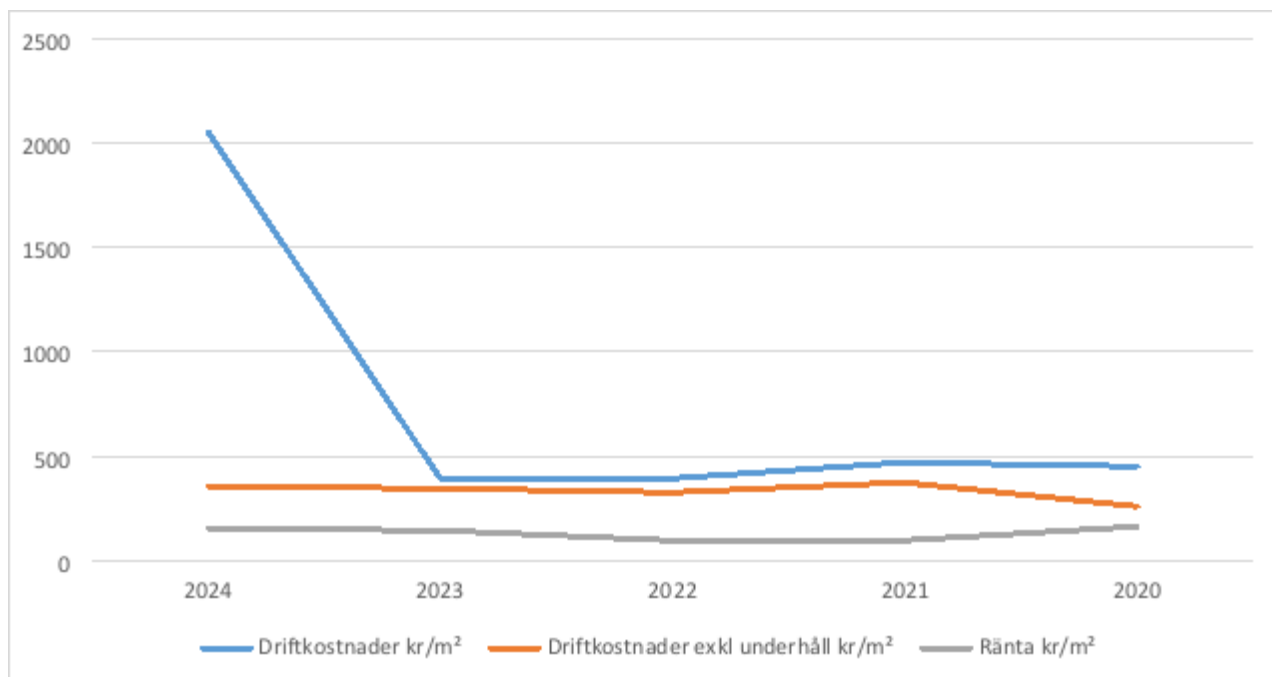


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 500	7 041	6 912	6 872	6 831
Resultat efter finansiella poster*	-14 078	800	902	22	-319
Soliditet %*	49	58	56	55	53
Likviditet %	44	94	88	702	326
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	82	83	82	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	789	741	725	715	691
Driftkostnader kr/kvm	2 172	392	390	466	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	354	340	327	375	261
Energikostnad kr/kvm*	165	135	148	133	113
Sparande kr/kvm*	277	285	307	230	285
Ränta kr/kvm	150	139	93	96	160
Skuldsättning kr/kvm*	7 617	6 442	7 076	7 151	7 286
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 081	6 833	7 507	7 586	7 729
Räntekänslighet %*	10,2	9,2	10,4	10,6	11,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

I år gör föreningen en resultatmässig förlust, vilket kommer ifrån att större underhåll och renoveringar gjorts i år. Bortser man från takrenoveringen blir resultatet positivt på 817 363 kr. Styrelsen jobbar aktivt med att bibehålla en stabil ekonomi genom att budgetera kommande år och välskötta fastigheter genom underhållsplanen samt ett nära samarbete med tekniska förvaltare.

Det egna kapitalet förblir positivt trots stora utgifter i år och föreningen ser inga problem med att hålla täckning för det egna kapitalet framöver.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 123 126	16 991 542	5 319 645	-15 646 512	800 206
Disposition enl. årsstämmobeslut				800 206	-800 206
Reservering underhållsfond			1 521 505	-1 521 505	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 841 150	6 841 150	
Årets resultat					-14 077 998
Vid årets slut	69 123 126	16 991 542	0	-9 526 661	-14 077 998

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 846 306
Årets resultat	-14 077 998
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 521 505
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 841 150
Summa	-23 604 659

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 604 659**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 500 402	7 041 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	–1 394	123 787
Summa rörelseintäkter		7 499 008	7 165 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–18 246 995	–3 286 927
Övriga externa kostnader	Not 5	–930 176	–827 100
Personalkostnader	Not 6	–149 297	–159 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–1 172 975	–1 146 196
Summa rörelsekostnader		–20 499 443	–5 419 505
Rörelseresultat		–13 000 435	1 745 652
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	177 535	215 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–1 255 098	–1 164 036
Summa finansiella poster		–1 077 563	–945 447
Resultat efter finansiella poster		–14 077 998	800 206
Årets resultat		–14 077 998	800 206



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	123 217 999	120 319 097
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	104 844	147 188
Summa materiella anläggningstillgångar		123 322 843	120 466 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		123 495 343	120 638 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 344	60
Övriga fordringar	Not 15	266 361	125 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	572 065	485 562
Summa kortfristiga fordringar		841 770	610 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 537 910	10 423 797
Summa kassa och bank		4 537 910	10 423 797
Summa omsättningstillgångar		5 379 680	11 034 422
Summa tillgångar		128 875 024	131 673 207



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	86 114 668	86 114 668
Fond för yttre underhåll	0	5 319 645
Summa bundet eget kapital	86 114 668	91 434 313
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 526 661	-15 646 512
Årets resultat	-14 077 998	800 206
Summa fritt eget kapital	-23 604 659	-14 846 306
Summa eget kapital	62 510 009	76 588 007
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 687 500
Summa långfristiga skulder	43 687 500	43 321 088
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 108 588
Leverantörsskulder		646 446
Övriga skulder	Not 19	53 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 869 198
Summa kortfristiga skulder	22 677 515	11 764 113
Summa eget kapital och skulder	128 875 024	131 673 208



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-13 000 435	1 745 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 172 975	1 146 196
	-11 827 460	2 891 848
Erhållen ränta	177 535	218 590
Erlagd ränta	-1 243 464	-1 085 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 893 389	2 025 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-231 146	-138 279
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 421 584	-218 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 702 950	1 668 750
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 029 533	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 029 533	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-628 404	-5 315 904
Upptagna lån	10 475 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 846 596	-5 315 904
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 885 887	-3 647 154
Likvida medel vid årets början	10 423 797	14 070 952
Likvida medel vid årets slut	4 537 910	10 423 797



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer (termostater) 2016	Linjär	15
Standardförbättring LED-Belysning 2019	Linjär	10
Standardförbättring - Passagesystem 2020	Linjär	5
Standardförbättring -Bokningstavla 2020	Linjär	5
Installationer - Laddstolpar 2021	Linjär	5
Installation byggnad – Solceller	Linjär	25
Installation individuell mätning EL	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.



Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 894 112	5 613 372
Hyror, bostäder	612 720	583 524
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, garage	552 960	552 960
Elavgifter	127 562	36 842
Kabel-tv-avgifter	213 120	199 800
Övriga ersättningar	43 886	42 288
Intäkter från laddstolpar	43 454	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-15
Summa nettoomsättning	7 500 402	7 041 370

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
El-ersättningsbidrag	0	114 877
Övriga rörelseintäkter	-1 394	8 910
Summa övriga rörelseintäkter	-1 394	123 787

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-15 227 025	-436 998
Reparationer	-528 740	-613 152
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 450	-174 685
Försäkringspremier	-140 453	-127 719
Kabel- och digital-TV	-211 903	-211 334
Återbäring från Riksbyggen	1 100	21 208
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 647	-7 383
Serviceavtal	-111 065	-100 235
Obligatoriska besiktningar	-62 854	-59 181
Snö- och halkbekämpning	-36 851	-44 753
Förbrukningsinventarier	-13 357	-14 882
Vatten	-201 192	-177 960
Fastighetsel	-557 182	-346 049
Uppvärmning	-624 231	-605 108
Sophantering och återvinning	-293 316	-278 534
Förvaltningsarvode drift	-47 831	-110 162
Summa driftskostnader	-18 246 995	-3 286 927



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-785 934	-732 123
IT-kostnader	-24 711	-21 660
Arvode, yrkesrevisorer	-48 000	-32 760
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 621	-5 478
Kreditupplysningar	-361	-2 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 780	-12 600
Representation	0	-2 193
Kontorsmateriel	-7 425	-1 674
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-340	-216
Medlems- och föreningsavgifter	-8 280	-8 280
Bankkostnader	-6 693	-7 491
Summa övriga externa kostnader	-930 176	-827 100

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-96 000	-91 500
Sammanträdesarvoden	-30 500	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-170
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-19 797	-29 613
Summa personalkostnader	-149 297	-159 283

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-960 242	-933 463
Avskrivningar tillkommande utgifter	-170 389	-170 389
Avskrivning Installationer	-42 344	-42 344
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 172 975	-1 146 196

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 450
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 450

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	174 899	213 233
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	34
Ränteintäkter skattekonto	2 608	1 873
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	177 535	215 140



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 255 137	-1 163 864
Övriga räntekostnader	39	-172
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 255 098	-1 164 036

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 903 983	108 903 983
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	1 140 372	1 140 372
	132 862 297	132 862 297
Årets anskaffningar		
Byggnader, Solceller	3 455 672	0
Byggnader, Individuell mätning	573 861	0
	4 029 533	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 891 830	132 862 297

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 803 957	-10 870 494
Standardförbättringar	-739 242	-568 853
	-12 543 199	-11 439 347

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-960 242	-933 463
Årets avskrivning standardförbättring	-170 389	-170 389
	-1 130 631	-1 103 852

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 673 830	-12 543 199
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	100 169 317	97 100 026
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	230 740	401 129

Totalt taxeringsvärde

	155 400 000	155 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 600 000</i>	<i>109 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 800 000</i>	<i>45 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	336 720	336 720
	336 720	336 720
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 720	336 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-189 532	-147 188
	-189 532	-147 188
Årets avskrivningar		
Installationer	-42 344	-42 344
	-42 344	-42 344
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-231 876	-189 532
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-231 876	-189 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 844	147 188
Varav		
Installationer	104 844	147 188

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	172 500	172 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	172 500	172 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 364	-1 620
Kundfordringar	-1 020	1 680
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 344	60

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	25 497	30 212
Skattekonto	97 399	94 791
Momsfordringar	143 465	0
Summa övriga fordringar	266 361	125 003



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	148 858	140 453
Förutbetalda driftkostnader	1 463	19 320
Förutbetalt förvaltningsarvode	209 509	190 436
Förutbetald elavgift	20 348	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 541	52 412
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 649	82 941
Förutbetalda räntekostnader	49 697	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	572 065	485 562

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB och Nordea	2 562 417	8 372 347
Swedbank transaktionskonto	1 975 494	2 051 451
Summa kassa och bank	4 537 910	10 423 797

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	63 796 088	53 949 492
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-628 404	-10 628 404
Nästa års villkorsändring på lån	-19 480 184	
Långfristig skuld vid årets slut	43 687 500	43 321 088

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,71%	2023-02-15	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,71%	2025-10-31	0,00	5 237 500,00	0,00	5 237 500,00
NORDEA	3,71%	2025-07-01	0,00	5 237 500,00	0,00	5 237 500,00
NORDEA	4,21%	2026-02-17	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,70%	2025-01-22	10 261 992,00	0,00	628 404,00	9 633 588,00
NORDEA	3,83%	2027-02-17	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,25%	2028-02-16	23 687 500,00	0,00	0,00	23 687 500,00
Summa			53 949 492,00	10 475 000,00	628 404,00	63 796 088,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 628 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 19 480 184 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	53 279	29 715
Skuld sociala avgifter och skatter	4	1
Clearing	0	3 647
Summa övriga skulder	53 283	33 362

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	166 496	154 862
Upplupna driftskostnader	11 124	13 064
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 028 258	62 462
Upplupna elkostnader	64 388	27 257
Upplupna värmekostnader	98 883	105 968
Upplupna kostnader för renhållning	20 773	22 987
Upplupna revisionsarvoden	40 810	32 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387	600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 079	559 103
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 869 198	979 113

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	76 162 000	76 162 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eva Andersson

Kurt Wirström

Sabina Uzelac

Lena Matsson

Berit Kjellberg

Axel Johansson

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

Emil persson
Extern revisor
BoRevision i Sverige AB

Seth Andersson
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557544288244

Document

ÅR 2024 BRF Tre Björnar för sign
Main document
24 pages
Initiated on 2025-04-15 11:11:17 CEST (+0200) by Patrik
Awad (PA)
Finalised on 2025-04-22 21:02:13 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)
Riksbyggen
patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Eva Andersson (EA)
salong.saxess@gmail.com
+46708123317



The name returned by Swedish BankID was "EVA
BIRGERSDOTTER ANDERSSON"
Signed 2025-04-15 11:16:19 CEST (+0200)

Berit Kjellberg (BK)
bkjellberg10@gmail.com
+46702723514



The name returned by Swedish BankID was "BERIT
ANITA ELEONOR KJELLBERG"
Signed 2025-04-15 11:38:49 CEST (+0200)

Kurt Wirström (KW)
curt@familjenwirstrom.se
+46721795832



The name returned by Swedish BankID was "KURT
HARRY WIRSTRÖM"
Signed 2025-04-15 11:34:06 CEST (+0200)

Lena Matsson (LM)
lenabm@hotmail.se
+46702299634



The name returned by Swedish BankID was "Lena
Susanne Matsson"
Signed 2025-04-15 18:04:36 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544288244

Sabina Uzelac (SU)
sabina.uzelac@hotmail.com
+46761179349



The name returned by Swedish BankID was "Sabina Uzelac"
Signed 2025-04-15 11:15:23 CEST (+0200)

Axel Johansson (AJ)
axel.johansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "AXEL JOHANSSON"
Signed 2025-04-16 08:04:58 CEST (+0200)

Seth Andersson (SA)
solle48@bredband2.com
+46738215487



The name returned by Swedish BankID was "SETH OLOV ANDERSSON"
Signed 2025-04-17 16:31:34 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se
+46709117808



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2025-04-22 21:02:13 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Björnar, org.nr. 769615-7705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Björnar för räkenskapsåret 2024.

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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 förtroendevalda 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Björnar för räkenskapsåret 2024 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Seth Andersson
Av föreningen vald revisor



Verification

Transaction 09222115557544289781

Document

Brf Tre Björnar Revisionsberättelse 241231

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-15 11:11:33 CEST (+0200) by Patrik

Awad (PA)

Finalised on 2025-04-22 21:01:46 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)

Riksbyggen

patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Seth Andersson (SA)

solle48@bredband2.com

+46738215487



The name returned by Swedish BankID was "SETH OLOV ANDERSSON"

Signed 2025-04-15 11:29:24 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se

+46709117808



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"

Signed 2025-04-22 21:01:46 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

