

Årsredovisning

BRF Tre Rosor

769628-1620

Styrelsen för BRF Tre Rosor får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Den totala ytan bostäder uppgår till 2853 m² fördelat på 38 bostäder.

Fastigheten som föreningen förvaltar heter Glasberga 1:134 och ligger i Södertälje kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma i 2025-06-01 valdes nedanstående styrelse:

Bashar Al Gailani	Ordförande
Petra Demir	Ledamot, sekreterare
Marlene Melki	Ledamot, kassör
Kristina Chamoun	Ledamot, kassör
San Saeb Isho	Ledamot, parkeringsansvarig
Mirko Rakic	Ledamot, brandansvarig

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerlig kontakt i löpande ärenden och därutöver avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor valdes:

Erik Hallander	Ordinarie revisor
----------------	-------------------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. En del lägenheter godkändes, medan övriga behövde åtgärdas. De huvudsakliga bristerna avsåg luftflöden samt problem med ljud och kondens. Bristerna åtgärdades under året och under hösten blev samtliga lägenheter godkända. Föreningen har stått för huvuddelen av kostnaderna, medan boende ansvarat för vissa individuella brister.

I början av året misstänktes en vattenläcka i en lägenhet i 3C. En besiktningsman behövde anlitas för vidare undersökning. Undersökning visade inga spår av läckage.

Senare under året konstaterades det vattenskador i både elrummet och cykelrummet i 3E. Föreningens försäkringsbolag godkände åtgärderna och betalade ut ersättning. Inför arbetet med vattenskadorna behövde berörda utrymmen tömmas.

För att minska på kostnaderna har föreningen ändrat så att städning sker en gång per vecka, vilket innebär förändrad städfrekvens under vinterperioden.

I slutet av året följde styrelsen upp brister i utförandet av städningen. Detta har dokumenterats för vidare kontakt och åtgärder.

I början av året tog styrelsen in räntor från olika banken och band därefter nya lån hos Nordea Hypotek.

Underhållsarbete har även genomförts i form av rensning av vagn- och cykelförråd i samtliga byggnader. Ytterligare åtgärder planeras, bland annat reparation av ytterdörr i 3D.

Fråga om parkering har behandlats, där möjlighet till extra platser samt avgiftsbelagd besöksparkering ses över.

Möjligheten att minska kostnader för värme genom justering av varmvattennivå har diskuterats och utreds vidare.

Det uppmärksammades under året att låset på underjord behållaren var trasigt och behövde åtgärdas.

I juni genomförde föreningen en städdag samt delat ut ventilationsfilter till alla.

Medlemsinformation

Föreningen består av 38 medlemslägenheter.

Antalet medlemmar per 2025-12-31 var 57 st.

Under året skedde 4 st överlåtelse.

Antalet beviljade andrahandsuthyrningar under året uppgick till 2 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 277	2 076	1 852	1 662
Resultat efter finansiella poster	-813	-1 285	-1 341	-682
Soliditet %	68	68	69	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	694	631	555	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	71	84	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 956	13 025	13 046	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 956	13 025	13 046	
Räntekänslighet %	18,67	20,65	23,51	
Sparande (kr) per kvadratmeter	53	-116	-148	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	183	172	161	

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningar samt driftskostnader. Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen har höjt avgiften med 5% från 2026-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 952 000	80 000	530 002	-5 528 282	-1 285 429
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 285 429	1 285 429
Förändring av underhållsfond			56 135	-56 135	
Årets resultat					-813 181
Belopp vid årets utgång	86 952 000	80 000	586 137	-6 869 846	-813 181
					Totalt
Belopp vid årets ingång					80 748 291
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring av underhållsfond					0
Årets resultat					-813 181
Belopp vid årets utgång					79 935 110

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-6 869 845
Årets resultat	-813 181
<i>Summa</i>	<i>-7 683 026</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till underhållsfond	111 267
lanspråktagande av underhållsfond	-65 719
Balanseras i ny räkning	-7 728 574
<i>Summa</i>	<i>-7 683 026</i>

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 39 kr/kvm.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter och hyror	2, 3	2 277 036	2 076 420
Övriga rörelseintäkter	4	182 478	441 254
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 459 514	2 517 674
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	5	-59 114	-50 334
Reparation och underhåll	6, 7	-306 998	-588 128
Taxebundna kostnader	8	-694 026	-637 407
Övriga externa kostnader	9	-102 847	-102 042
Arvoden		-63 475	-62 030
Avskrivningar		-898 414	-898 926
Summa rörelsekostnader		-2 124 874	-2 338 867
Rörelseresultat		334 640	178 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	12 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 821	-1 476 564
Summa finansiella poster		-1 147 821	-1 464 236
Resultat efter finansiella poster		-813 181	-1 285 429
Resultat före skatt		-813 181	-1 285 429
Årets resultat		-813 181	-1 285 429

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	116 469 546	117 347 019
Markanläggningar	11	111 254	147 464
Summa materiella anläggningstillgångar		116 580 800	117 494 483
Summa anläggningstillgångar		116 580 800	117 494 483
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		516 094	622 105
Summa kassa och bank		516 094	622 105
Summa omsättningstillgångar		516 094	622 105
SUMMA TILLGÅNGAR		117 096 894	118 116 588

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 952 000	86 952 000
Upplåtelseavgifter		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		586 137	530 002
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 618 137</i>	<i>87 562 002</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 869 845	-5 528 282
Årets resultat		-813 181	-1 285 429
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 683 026</i>	<i>-6 813 711</i>
Summa eget kapital		79 935 111	80 748 291
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	11 927 487	0
Summa långfristiga skulder		11 927 487	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 035 491	37 159 343
Leverantörsskulder		15 057	25 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 748	183 528
Summa kortfristiga skulder		25 234 296	37 368 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 096 894	118 116 588

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 640	178 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	898 414	898 926
Erhållen ränta	–	12 328
Erlagd ränta	-1 147 820	-1 476 564
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>85 234</i>	<i>-386 503</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-10 149	-6 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 085	-393 469
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-30 538
Inbetalning bidrag materiella tillgångar	15 269	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 269	-30 538
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-196 365	-61 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 365	-61 152
Årets kassaflöde	-106 011	-485 159
Likvida medel vid årets början	622 105	1 107 264
Likvida medel vid årets slut	516 094	622 105

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120
Markanläggningar	10	10

Not 2	Avgifter och hyror	2025	2024
	Avgifter bostadsrätter	1 979 842	1 799 856
	Hyror parkeringsplatser	284 991	271 520
	Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	12 203	5 044
		2 277 036	2 076 420

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Försäkringsersättning	53 338	394 918
	Vidarefakturerade kostnader	67 434	–
	Elintäkter	41 658	–
	Övriga intäkter	20 048	46 336
		182 478	441 254

Not 5	Förvaltningskostnader	2025	2024
	Inköp material	-4 014	-909
	Städning	-38 000	-33 000
	Brandskydd, avtal	-17 100	-16 425
		-59 114	-50 334

Not 6	Reparation och underhåll	2025	2024
	Gemensamma utrymmen	–	-34 743
	Installationer	-72 563	-55 618
	Hissar	-67 854	-64 606
	Snöröjning och halkbekämpning	-498	-10 288
	Lås	-2 750	-16 167
	Vatten- och fuktskador	-97 615	-4 154
	Huskropp utvändigt	–	-347 421
		-241 280	-532 997

Not 7	Planenligt underhåll	2025	2024
	OVK	-65 719	–
	Huskropp utvändigt	–	-55 132
		-65 719	-55 132

Not 8	Taxebundna kostnader	2025	2024
	El	-38 270	-33 588
	Fjärrvärme	-285 617	-289 322
	Vatten och avlopp	-198 054	-167 307
	Sophämtning	-86 541	-77 280
	Fastighetsförsäkring	-68 098	-64 855
	Pant- och överlåtelseavgifter	-17 446	-5 054
		-694 026	-637 406

Not 9	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvoden	-22 500	-21 250
	Övriga förvaltningskostnader	-5 550	-7 033
	Ekonomisk förvaltning	-62 965	-62 089
	Konsultarvoden	-4 106	-4 975
	Bankkostnader	-7 726	-6 696
		-102 847	-102 043

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Utgående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Ingående avskrivningar	-6 103 981	-5 226 507
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-877 473	-877 474
	Utgående avskrivningar	-6 981 454	-6 103 981
	Redovisat värde	116 469 546	117 347 019

Taxeringsvärde byggnad: 49 000 000

Taxeringsvärde mark: 6 000 000

Not 11	Markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	224 692	194 154
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	30 538
	Omklassificeringar	-15 269	–
	Utgående anskaffningsvärden	209 423	224 692
	Ingående avskrivningar	-77 228	-55 776
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-20 941	-21 452
	Utgående avskrivningar	-98 169	-77 228
	Redovisat värde	111 254	147 464

Not 12	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken bundet 2025-03-30, 3,97 %	–	-18 040 343
	Handelsbanken bundet 2025-03-30, 3,97 %	–	-19 119 000
	Nordea Hypotek, bundet 2026-03-30, 2,201 %	-12 444 055	–
	Nordea Hypotek, bundet 2026-03-30, 2,800 %	-12 350 000	–
	Nordea Hypotek, bundet 2027-03-17, 2,950 %	-12 168 923	–
	Kortfristig del av långfristig skuld	25 035 491	37 159 343
		-11 927 487	0

Årlig amortering uppgår till 241 436 kr.

Lån som förfaller under 2026 klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 119 000	38 119 000
	Summa ställda säkerheter	38 119 000	38 119 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-15

UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bashar Al Gailani
Styrelseordförande

Marlene Melki

Kristina Chamoun

Petra Demir

San Saeb Isho

Mirko Rakic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion bff0136b-badb-45fd-b3d7-4a6a5d67e782

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR BRF Tre Rosor 20251231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-06-01**.

Melki, Marlene

marlenemelki@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MARLENE
MELKI"

Signerat: 2026-05-31

Demir, Petra

petra_d92@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "PETRA DEMIR"

Signerat: 2026-05-29

Al Gailani, Bashar Halim Raihan

sam83@live.se



BankID returnerade
personnamnet "Bashar Halim
Raihan Al Gailani"

Signerat: 2026-06-01

Rakic, Mirko

mrakiic@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MIRKO RAKIC"

Signerat: 2026-05-29

Chamoun, Kristina

kristinachammas@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "KRISTINA
CHAMOUN"

Signerat: 2026-05-29

Saeb Isho, San

94san09@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "San Saeb Isho"

Signerat: 2026-06-01

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se

Verifierad av



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-06-01

Förklaring: Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.