

Årsredovisning

Brf Fåret nr 3

715600-1708

Styrelsen för Brf Fåret nr 3 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

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-12-08 och nuvarande stadgar antogs 2007-05-28.

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är Fåret 4, Södertälje. Fastigheten byggdes 1959-61 och består av 1 flerbostadshus, lamellhus i 3 våningar. Fastighetens värdeår är 1959. Fastigheten innehåller 30 bostäder om ca 74kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad via IF skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2051.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 stycken och antalet medlemmar är per 2025-12-31 42 st. Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Celik	Ordförande
Pontus Unger	Ledamot
Aleksandra Hägg	Ledamot
Michael Thunell	Ledamot
Seif Selim	Suppleant

Till revisor valdes vid årsstämman Erik Hallander, Weaudit Sweden AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2025.

Väsentliga händelser

Under året har ett flertal åtgärder och beslut genomförts i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi, drift och underhåll.

Avgifter och ekonomiska beslut

- Från och med den 1 mars höjdes garageavgiften med 50 kr per månad. Samtidigt infördes en parkeringsavgift om 200 kr per månad för utomhusparkeringarna.
- Den planerade avgiftshöjningen om 10 procent trädde i kraft den 1 juli 2025. Syftet med höjningen är att säkerställa att föreningen kan möta ökade löpande kostnader.
- Styrelsen beslutade under året att ge Bostadsförvaltning i uppdrag att ta fram en plan gentemot banken avseende ränteförhandlingar för föreningens lån samt finansieringslösningar inför kommande fasad- och balkongrenovering.
- Styrelsen beslutade även om en kommande avgiftshöjning om 10 procent från och med den 1 mars 2026, i syfte att stärka föreningens ekonomi och möjliggöra framtida underhållsåtgärder.

Underhåll och fastighetsåtgärder

- Anticimex anlätades för att åtgärda problem med skadedjur på baksidan av fastigheten samt i vissa garage.
- Styrelsen beslutade att anlita Niras Sweden AB som konsult och byggherre inför den planerade fasad- och balkongrenoveringen.
- OVK Center genomförde årets obligatoriska ventilationskontroll (OVK).
- Beslut fattades om att uppföra ett nytt sophus vid Östergatan 52. Leverans sker när platsen färdigställts av Demir Maskin Entreprenad AB.
- Efter jämförelse av inkomna offerter anlätades Telge VVS för byte av föreningens undercentral. Arbetet genomfördes under vecka 35.
- Under hösten anlätades Takvården i Stockholm AB för rensning av takrännor samt besiktning av taket. Besiktningen visade att taket är i gott skick.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 683	1 577	1 434	1 381
Resultat efter finansiella poster	-635	-243	-504	-164
Soliditet %	6	13	15	20
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	714	680	614	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94	96	95	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 970	2 970	2 970	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 419	3 419	3 419	
Räntekänslighet %	4,79	5,03	5,57	
Sparande (kr) per kvadratmeter	47	-62	-148	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	315	293	271	

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningar. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens resultat positivt. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen har höjt avgiften med 10% från 2025-07-01, vilket får full effekt på resultatet 2026, samt en höjning på 10% från 2026-01-01 för att stärka ekonomin inför framtida underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 000	2 591 219	-1 287 263	-242 999	1 186 957
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-242 999	242 999	0
Förändring av underhållsfond		741 480	-741 480		0
Årets resultat				-635 189	-635 189
Belopp vid årets utgång	126 000	3 332 699	-2 271 742	-635 189	551 768

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 271 742
Årets resultat	-635 189
<i>Summa</i>	<i>-2 906 931</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	733 363
lanspråktagande av underhållsfond	-21 375
Balanseras i ny räkning	-3 618 919
<i>Summa</i>	<i>-2 906 931</i>

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, lagerförändring m.m.	2, 3		
Nettoomsättning		1 683 389	1 577 048
Övriga rörelseintäkter		769	725
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 684 158	1 577 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-1 082 897	-1 098 291
Reparationer och underhåll	6, 7	-41 980	-69 749
Övriga externa kostnader	8	-99 222	-95 386
Styrelsearvode		-108 815	-102 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-734 963	-83 623
Summa rörelsekostnader		-2 067 877	-1 449 556
Rörelseresultat		-383 719	128 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 073	12 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 543	-383 262
Summa finansiella poster		-251 470	-371 216
Resultat efter finansiella poster		-635 189	-242 999
Resultat före skatt		-635 189	-242 999
Årets resultat		-635 189	-242 999

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	7 142 273	7 583 448
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	56 766	–
Summa materiella anläggningstillgångar		7 199 039	7 583 448
Summa anläggningstillgångar		7 199 039	7 583 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		111 359	112 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 392	–
Summa kortfristiga fordringar		165 751	112 860
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 179 353	1 385 098
Summa kassa och bank		1 179 353	1 385 098
Summa omsättningstillgångar		1 345 104	1 497 958
SUMMA TILLGÅNGAR		8 544 143	9 081 406

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		126 000	126 000
Fond för yttre underhåll		3 332 699	2 591 219
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 458 699</i>	<i>2 717 219</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 271 742	-1 287 263
Årets resultat		-635 189	-242 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 906 931</i>	<i>-1 530 262</i>
Summa eget kapital		551 768	1 186 957
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	7 580 000	0
Summa långfristiga skulder		7 580 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	–	7 580 000
Leverantörsskulder		92 792	93 586
Aktuella skatteskulder		62 340	59 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	257 243	161 003
Summa kortfristiga skulder		412 375	7 894 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 544 143	9 081 406

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-383 719	128 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	734 963	83 623
Erhållen ränta	2 073	12 046
Erlagd ränta	-253 117	-383 262
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>100 200</i>	<i>-159 376</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-52 891	-1 001
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	97 500	-4 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 809	-164 752
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-350 554	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350 554	–
Årets kassaflöde	-205 745	-164 752
Likvida medel vid årets början	1 385 098	1 549 850
Likvida medel vid årets slut	1 179 353	1 385 098

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	120	0,83
Stamledning värme	80	1,25
Stamledning VA	50	2
Fasad	40	2,5
Fönster	40	2,5
Yttertak	60	1,33
El	50	2
Balkong	50	2
Ventilation	20	5
Styr och regler	25	4
Fjärrvärmecentral	30	3,33

Not 2	Intäkternas innehåll	2025	2024
	Avgifter bostadsätter	1 583 700	1 508 280
	Hyror parkering/garage	92 321	62 300
	Överlåtelse-, pant- & påminnelseavgifter	7 200	6 238
	Extranycklar	168	230
	Övrigt	769	725
		1 684 158	1 577 773

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4	Fastighetskostnader	2025	2024
	Städning	-82 500	-80 868
	Övriga avtal fastighetsskötsel	-45 089	-42 634
	Material fastighetsskötsel	-3 198	-2 518
		-130 787	-126 020

Not 5	Taxebundna kostnader	2025	2024
	El	-72 491	-54 948
	Värme	-523 208	-487 796
	Vatten och VA	-209 128	-205 415
	Sophämtning	-68 367	-61 540
	Fastighetsförsäkring	-12 969	-63 161
	Överlåtelse- pant och påminnelseavgifter	-3 608	-5 391
	Fastighetsavgift	-62 340	-59 860
	Kabel-TV/bredband	–	-34 160
		-952 111	-972 271

Kostnad för el, värme, vatten/VA samt fastighetsförsäkring 2025 påverkas av periodisering i och med övergången till K3.

Not 6	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Gemensamm utrymmen	-12 592	-8 376
	Garageportar	–	-11 457
	Lås	-1 693	-946
	Installationer	2 313	-19 951
	Markytor, utemiljö	-8 633	-29 019
		-20 605	-69 749

Not 7	Planenligt underhåll	2025	2024
	OVK	-13 875	–
	Huskropp utvändigt	-7 500	–
		-21 375	–

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvode	-21 250	-20 000
	Ekonomisk förvaltning	-50 000	-50 000
	Konsultarvode	-8 925	-1 875
	Bankkostnader	-5 228	-4 479
	Föreningsavgifter	-4 570	-5 070
	Övriga förvaltningskostnader	-9 250	-13 962
		-99 223	-95 386

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	293 788	–
	Utgående anskaffningsvärden	10 438 718	10 144 930
	Ingående avskrivningar	-2 561 482	-2 477 859
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-734 963	-83 623
	Utgående avskrivningar	-3 296 445	-2 561 482
	Redovisat värde	7 142 273	7 583 448
	Taxeringsvärden	33 662 000	32 496 000
	Taxeringsvärde byggnad: 23 499 000		
	Taxeringsvärde mark: 10 163 000		

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	56 766	–
	Utgående anskaffningsvärden	56 766	–
	Redovisat värde	56 766	–
	Fasad- och balkongrenovering		

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	54 392	–
		54 392	–

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Swedbank ränta 3,040%, ffd 2030-06-19	-3 790 000	–
	Swedbank ränta 2,780%, ffd 2028-06-21	-3 790 000	–
	Swedbank ränta 4,138%, ffd 2025-01-28	–	-1 590 000
	Swedbank ränta 4,142%, ffd 2025-03-28	–	-1 765 000
	Swedbank ränta 3,699%, ffd 2025-01-28	–	-2 100 000
	Swedbank ränta 3,722%, ffd 2025-03-28	–	-625 000
	Swedbank ränta 4,449%, ffd 2025-01-28	–	-1 500 000
	Kortfristig del av långfristiga skulder	–	7 580 000
		-7 580 000	0

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 580 000	7 580 000
	Summa ställda säkerheter	7 580 000	7 580 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	El	-6 596	–
	Värme	-54 101	–
	Vatten och VA	-15 366	–
	Städning	-9 375	–
	Räntekostnader	-38 602	–
	Förutbetalda avgifter och hyror	-133 203	–
		-257 243	–

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-16

UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hanna Celik
Styrelseordförande

Michael Thunell

Aleksandra Hägg

Pontus Unger

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion e84bf800-7d3c-4a9d-96bc-1a7e8b01b63f

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR Brf Fåret nr 3 2025-12-31 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-29**.

Hägg, Aleksandra

aleksandra.1967@yahoo.se



BankID returnerade
personnamnet "ALEKSANDRA
HÄGG"

Signerat: 2026-04-29

Thunell, Jens Michael

micthu66@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MICHAEL
THUNELL"

Signerat: 2026-04-29

Celik, Hanna

hanna_celik@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "HANNA CELIK"

Signerat: 2026-04-29

Unger, Carl Pontus Gustaf

pontusunger@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl Pontus
Gustaf Unger"

Signerat: 2026-04-29

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-04-29

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 verifieringen.