

Årsredovisning

BRF Tre Rosor

769628-1620

Styrelsen för BRF Tre Rosor får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 - 11
- 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 2023-06-26 valdes nedanstående styrelse:

Jonas Erdinc	Ordförande
Marlene Melki	Ledamot
Petra Demir	Ledamot
David Genc	Ledamot
Kristina Chamoun	Ledamot
Ihab Kana	Ledamot
Kevin Alm	Ledamot

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerlig kontakt i löpande ärenden och därutöver avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor valdes:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftshöjning från 2023-04-01.
- Vårstädning genomfördes i maj. I samband med detta delades även filter ut.
- En laddstation har varit ur funktion. Det har hanterats som ett försäkringsärende.
- Föreningen ansökte om elstöd, vilket beviljades. Föreningen fick ut ca 5 000 kr.
- Styrelsen beslutade att byta försäkringsbolag till Folksam från 2023-06-01. Denna åtgärd förväntas minska föreningens utgifter med ca 35 000 kr per år.
- Hänglås har köpts in till moloken. Det är endast boende i föreningen som kommer ha tillgång att låsa upp det.
- Nytt avtal med städfirman Södertälje Städ AB tecknades under året.
- Styrelsen har under året gjort en översyn av föreningens ekonomi. Beslut togs att höjas avgifterna från 2024-01-01 med 10%. Hyran för parkering har höjts under året. Styrelsen beslutade även att stänga ner föreningens hemsida för att minska på kostnaderna.
- En inventering av andrahandsuthyrningar har genomförts tillsammans med förvaltaren.
- Det har varit problem med entrédörren i 3D. Detta har åtgärdats av Mälardalens Säkerhetscenter AB.
- Cykel- och vagnsförråden har rensats i samtliga huskroppar.
- Styrelsen har tecknat nytt avtal med elfirman Marken EL AB.
- Under hösten var det en brand på en balkong i 3C, vilket medförde en självrisk på ca 26 000 kr.
- Ventilationen har åtgärdats i två lägenheter, de boende debiterades för kostnaden.
- Föreningen får löpande inbetalningar från Opigo för laddning av bil på parkeringen.
- OVK - Ombesiktning för de nya lägenheterna, den gamla kiosken, har utförts.

Medlemsinformation

Föreningen består av 38 medlemslägenheter.

Antalet medlemmar per 2023-12-31 var 57 st.

Under året skedde 3 st överlåtelse.

Antalet beviljade andrahandsuthyrningar under året uppgick till 2 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 852	1 662	1 660	1 650
Resultat efter finansiella poster	-1 341	-682	-689	-636
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	555			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 046			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 046			
Räntekänslighet %	23,51			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-148			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	161			

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar samt kraftigt ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av avgifterna. Föreningens höjning från 2023-04-01 får fullt genomslag 2024. Föreningen har även gjort ytterligare en avgiftshöjning från 2024-01-01 för att möta de ökade kostnaderna.

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	333 801	-3 308 690	-681 967
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-681 967	681 967
Förändring av underhållsfond			111 267	-111 267	
Årets resultat					-1 341 423
Belopp vid årets utgång	86 952 000	80 000	445 068	-4 101 924	-1 341 423

	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 375 144
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	-1 341 423
Belopp vid årets utgång	82 033 721

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-4 101 925
Årets resultat	-1 341 423
<i>Summa</i>	-5 443 348

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till underhållsfond	111 267
Anspråktagande av underhållsfond	-26 333
Balanseras i ny räkning	-5 528 282
<i>Summa</i>	-5 443 348

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 39 kr/kvm.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter och hyror	2, 3	1 852 159	1 662 199
Övriga rörelseintäkter		22 735	26 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 874 894	1 688 535
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	4	-35 336	-34 096
Reparation och underhåll	5, 6	-134 286	-308 194
Taxebundna kostnader	7	-607 596	-580 783
Övriga externa kostnader	8	-111 092	-115 435
Arvoden		-51 687	-61 490
Avskrivningar		-896 889	-896 888
Summa rörelsekostnader		-1 836 886	-1 996 886
Rörelseresultat		38 008	-308 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 685	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 409 116	-373 616
Summa finansiella poster		-1 379 431	-373 616
Resultat efter finansiella poster		-1 341 423	-681 967
Resultat före skatt		-1 341 423	-681 967
Årets resultat		-1 341 423	-681 967

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	118 224 493	119 101 966
Markanläggningar	10	138 378	157 794
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>118 362 871</i>	<i>119 259 760</i>
Summa anläggningstillgångar		118 362 871	119 259 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 107 264	1 579 343
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 107 264</i>	<i>1 579 343</i>
Summa omsättningstillgångar		1 107 264	1 579 343
SUMMA TILLGÅNGAR		119 470 135	120 839 103

		2023-12-31	2022-12-31
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		445 068	333 801
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 477 068</i>	<i>87 365 801</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 101 925	-3 308 690
Årets resultat		-1 341 423	-681 967
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 443 348</i>	<i>-3 990 657</i>
Summa eget kapital		82 033 720	83 375 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	37 159 343	0
Summa långfristiga skulder		37 159 343	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	61 152	37 281 647
Leverantörsskulder		33 710	43 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 210	139 303
Summa kortfristiga skulder		277 072	37 463 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 470 135	120 839 103

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	38 008	-308 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	896 889	896 888
Erhållen ränta	29 685	–
Erlagd ränta	-1 409 116	-373 616
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-444 534</i>	<i>214 921</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	33 607	-28 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-410 927	186 511
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-61 152	-183 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 152	-183 456
Årets kassaflöde	-472 079	3 055
Likvida medel vid årets början	1 579 343	1 576 288
Likvida medel vid årets slut	1 107 264	1 579 343

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

	2023	2022
--	------	------

Avgifter bostadsrätter	1 582 851	1 422 805
Hyror parkeringsplatser	255 000	217 324
Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	14 308	22 070
	1 852 159	1 662 199

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4 Förvaltningskostnader

	2023	2022
--	------	------

Inköp material	-936	-1 096
Städning	-34 400	-33 000
	-35 336	-34 096

Not 5 Reparation och underhåll

	2023	2022
--	------	------

Gemensamma utrymmen	-6 055	-18 463
Installationer	-37 888	-101 320
Hissar	-4 688	-90 241
Markytor, utemiljö	–	-12 500
Snöröjning och halkbekämpning	-31 362	-42 940
Lås	-19 085	-20 861
Bostäder	-8 875	-21 869
	-107 953	-308 194

Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	OVK	-7 768	–
	Huskropp utvändigt	-18 565	–
		-26 333	–

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-32 142	-40 111
	Fjärrvärme	-264 906	-242 734
	Vatten och avlopp	-161 518	-113 774
	Sophämtning	-72 420	-69 085
	Fastighetsförsäkring	-54 046	-89 428
	Pant- och överlåtelseavgifter	-22 564	-25 651
		-607 596	-580 783

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvoden	-20 000	-16 000
	Övriga förvaltningskostnader, inkl mäklrarvoden	-5 432	-16 851
	Ekonomisk förvaltning	-59 006	-53 796
	Konsultarvoden	-18 952	-25 552
	Bankkostnader	-7 702	-3 235
		-111 092	-115 434

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Utgående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Ingående avskrivningar	-4 349 034	-3 471 561
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-877 473	-877 473
	Utgående avskrivningar	-5 226 507	-4 349 034
	Redovisat värde	118 224 493	119 101 966

Taxeringsvärde byggnad: 53 000 000

Taxeringsvärde mark: 8 000 000

Not 10	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	194 154	194 154
	Utgående anskaffningsvärden	194 154	194 154
	Ingående avskrivningar	-36 360	-16 945
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-19 416	-19 415
	Utgående avskrivningar	-55 776	-36 360
	Redovisat värde	138 378	157 794

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken bundet 2025-03-30, 3,97 %	-18 101 495	-18 162 647
	Handelsbanken bundet 2025-03-30, 3,97 %	-19 119 000	-19 119 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	61 152	37 281 647
		-37 159 343	0

Årlig amortering uppgår till 61 152 kr.

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 119 000	38 119 000
	Summa ställda säkerheter	38 119 000	38 119 000

UNDERSKRIFTER

Södertälje

Jonas Erdinc
Styrelseordförande

Marlene Melki

Kevin Alm

Petra Demir

Kristina Chamoun

Ihab Kana

David Genc

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 51196f30-f03e-4297-9895-aff8c57e9f9e

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2023 Brf Tre Rosor via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-06-20 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-06-24**.

Melki, Marlene

marlenemelki@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MARLENE
MELKI"

Signerat: 2024-06-20

Kana, Ihab

ihab-kana13@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "IHAB KANA"

Signerat: 2024-06-20

Erdinc, Jonas

jonas.erdinc@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "JONAS ERDINC"

Signerat: 2024-06-20

Genc, David

david_9403@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "DAVID GENC"

Signerat: 2024-06-20

Alm, Kevin Joseph

kevinalm15@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "KEVIN ALM"

Signerat: 2024-06-20

Chamoun, Kristina

kristinachammas@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "KRISTINA
CHAMOUN"

Signerat: 2024-06-20

Demir, Petra

petra_d92@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "PETRA DEMIR"

Signerat: 2024-06-24

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-06-24

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 dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.