

Årsredovisning

Brf Fåret nr 3

715600-1708

Styrelsen för Brf Fåret nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 2024-12-31 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har ingen överlåtits under året.

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

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.

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2024 genomfördes den planerade höjningen av avgiften med 10%. Grunden till höjningen är kraftigt ökade driftkostnader gällande värme, vatten, renhållning, sophämtning mm, men även höjda räntor, samt kommande fastighetsunderhåll.

Under året löpte avtalet med Telenor ut 2024-10-31. Varje hushåll får framöver efter att avtalet löpte ut själva teckna abonnemang med valfri tv-operatör om behov finns.

Under 2024 har Anticimex anlåtats för att bekämpa problemet med skadedjur vi haft på baksidan av fastigheten och i vissa garage.

Frågan gällande balkong- och fasadrenovering ligger fortfarande öppet. Offerter har inhämtats och kontakt har tagits med Swedbank för att gå igenom våra finanser samt möjlighet till upplåning av medel för renoveringarna samt hur den kostnaden skulle belasta föreningen.

Under året beslutades om att byta städbolag och Zeleno service AB tog över städningen den 1 juli 2024.

Gräsmattans beskaffenhet diskuterades med Demir maskin under året och de lovade att stå för att klippa och så nytt gräs utan extra kostnad.

Under slutet på året införskaffades även en gräsklippare för klippning av gräset som anlagts på fastighetens framsida.

Det beslutades om en höjning gällande avgiften för garagen med 50:-/månad från och med 1 mars 2025, samt att parkeringsplatserna utomhus avgiftsbeläggs med 200:-/månad, även detta från 1 mars 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 577	1 434	1 381	1 378
Resultat efter finansiella poster	-243	-504	-164	-60
Soliditet %	13	15	20	21
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	680	614		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	95		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 970	2 970		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 419	3 419		
Räntekänslighet %	5,03	5,57		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-62	-148		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	293	271		

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av ökade drift- och räntekostnader. Efter justering för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av avgifterna. Föreningen har höjt hyran för garageplatser samt belagt parkeringar utomhus med en hyra från 2025-03-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 000	1 891 552	-83 694	-503 901	1 429 957
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-503 901	503 901	0
Förändring av underhållsfond		699 667	-699 668		-1
Årets resultat				-242 999	-242 999
Belopp vid årets utgång	126 000	2 591 219	-1 287 263	-242 999	1 186 957

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 287 263
Årets resultat	-242 999
Summa	-1 530 262

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	741 480
Balanseras i ny räkning	-2 271 742
Summa	-1 530 262

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2, 3		
Intäkter avgifter och hyror		1 577 048	1 433 752
Övriga rörelseintäkter		725	850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 577 773	1 434 602
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel köpta tjänster	4	-126 020	-148 293
Reparationer och underhåll	5, 6	-69 749	-223 723
Taxebundna kostnader	7	-912 411	-878 557
Fastighetsskatt		-59 860	-58 630
Övriga externa kostnader	8	-95 386	-99 214
Styrelsearvoden		-102 507	-94 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-83 623	-83 622
Summa rörelsekostnader		-1 449 556	-1 586 398
Rörelseresultat		128 217	-151 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 046	10 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 262	-362 452
Summa finansiella poster		-371 216	-352 105
Resultat efter finansiella poster		-242 999	-503 901
Resultat före skatt		-242 999	-503 901
Årets resultat		-242 999	-503 901

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	7 583 448	7 667 071
Summa materiella anläggningstillgångar		7 583 448	7 667 071
Summa anläggningstillgångar		7 583 448	7 667 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		112 860	111 859
Summa kortfristiga fordringar		112 860	111 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 385 098	1 549 850
Summa kassa och bank		1 385 098	1 549 850
Summa omsättningstillgångar		1 497 958	1 661 709
SUMMA TILLGÅNGAR		9 081 406	9 328 780

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 000	126 000
Yttre underhållsfond		2 591 219	1 891 552
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 717 219</i>	<i>2 017 552</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 287 263	-83 694
Årets resultat		-242 999	-503 901
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 530 262</i>	<i>-587 595</i>
Summa eget kapital		1 186 957	1 429 957
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 580 000	7 579 999
Leverantörsskulder		93 586	75 428
Skatteskulder		59 860	58 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 003	184 766
Summa kortfristiga skulder		7 894 449	7 898 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 081 406	9 328 780

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	128 217	-151 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	83 623	83 622
Erhållen ränta	12 046	10 347
Erlagd ränta	-383 262	-362 452
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-159 376</i>	<i>-420 279</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 001	-1 000
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-4 375	44 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-164 752	-376 971
Årets kassaflöde	-164 752	-376 971
Likvida medel vid årets början	1 549 850	1 926 821
Likvida medel vid årets slut	1 385 098	1 549 850

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

Not 2	Rörelseintäkternas innehåll	2024	2023
	Avgifter bostadsrätter	1 508 280	1 360 229
	Hyror parkering/garage	62 300	63 000
	Överlåtelse-, pant- & påminnelseavgifter	6 238	10 523
	Extranycklar	230	–
	Övrigt	725	850
		1 577 773	1 434 602

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4	Fastighetsskötsel köpta tjänster	2024	2023
	Entreprenad städning	-80 868	-107 100
	Övrig fastighetsskötsel	-45 152	-41 193
		-126 020	-148 293

Not 5	Reparationer och underhåll	2024	2023
	Gemensamma utrymmen	-19 833	-32 711
	Lås	-946	-13 246
	Installationer	-19 951	-40 020
	Markytor, utemiljö	-29 019	-95 934
		-69 749	-181 911

Not 6	Planenligt underhåll	2024	2023
	Underhåll installationer	–	-41 813
		–	-41 813

Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-54 948	-61 470
	Värme	-487 796	-447 444
	Vatten & VA	-205 415	-183 878
	Sophämtning	-61 540	-69 701
	Övrigt	-5 391	-500
	Fastighetsförsäkring	-63 161	-59 671
	Kabel TV / Internet	-34 160	-55 893
		-912 411	-878 557

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ekonomisk förvaltning	-50 000	-50 000
	Revisionsarvode	-20 000	-18 750
	Övriga kostnader	-25 386	-30 464
		-95 386	-99 214

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	Utgående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	Ingående avskrivningar	-2 477 859	-2 394 237
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-83 623	-83 622
	Utgående avskrivningar	-2 561 482	-2 477 859
	Redovisat värde	7 583 448	7 667 071

Taxeringsvärde byggnad: 21 333 000

Taxeringsvärde mark: 11 163 000

Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Swedbank ränta 4,138%, ffd 2025-01-28	-1 590 000	-1 590 000
	Swedbank ränta 4,142%, ffd 2025-03-28	-1 765 000	-1 765 000
	Swedbank ränta 3,699%, ffd 2025-01-28	-2 100 000	-2 100 000
	Swedbank ränta 3,722%, ffd 2025-03-28	-625 000	-625 000
	Swedbank ränta 4,449%, ffd 2025-01-28	-1 500 000	-1 500 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 580 000	7 580 000
		0	0

Föreningens lån förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 580 000	7 580 000
	Summa ställda säkerheter	7 580 000	7 580 000

UNDERSKRIFTER

Södertälje

Hanna Celik
Styrelseordförande

Pontus Unger

Aleksandra Hägg

Michael Thunell

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion c2e8f6e7-4516-40aa-8598-9b7034f68d3e

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

Information om signering

Signering initierades 2025-05-15 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-19**.

Hägg, Aleksandra

aleksandra.1967@yahoo.se



BankID returnerade
personnamnet "ALEKSANDRA
HÄGG"

Signerat: 2025-05-16

Thunell, Jens Michael

micthu66@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MICHAEL
THUNELL"

Signerat: 2025-05-16

Celik, Hanna

hanna_celik@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "HANNA CELIK"

Signerat: 2025-05-17

Unger, Carl Pontus Gustaf

pontusunger@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl Pontus
Gustaf Unger"

Signerat: 2025-05-19

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-05-19

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 verifieringen.