

Årsredovisning

BRF Tre Rosor

769628-1620

Styrelsen för BRF Tre Rosor 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	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 2024-06-16 valdes nedanstående styrelse:

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

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerlig kontakt i löpande ärenden och därutöver avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor valdes:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen placerade i början av året 700 000 kr i ett fasträntesparkonto med en ränta på 3,95%. Det avslutades i augusti.

Lås till underjordsbehållare beställdes då man märkt att av att flera närliggande hushåll använder sig av föreningens sopbehållare. Bostadsrättsinnehavarens hemnyckel ska kunna låsa upp detta lås. Informationsblad delades ut till alla angående låset, att vi alla tillsammans har ett ansvar att se till att den alltid är låst. Låset saboterades senare under året och behövde repareras. Under året har även service av underjordsbehållare utförts.

Föreningen undersökte möjlighet till extratömningar av underjordsbehållaren runt högtider som påsk och jul. Detta bedömdes dock bli för dyrt.

En av laddstolparna gick sönder under året och behövde bytas ut. Då det bedömdes att skadan orsakades av fukt gällde inte försäkringen utan kostnaden behövde föreningen stå för.

Byggnaderna blev godkända när Brandsäkra gjorde sin årliga genomgång av fastigheten, men påpekade att dörrmatta utanför boendes port kan tas bort på sommaren. Vidare behöver rökluckorna i byggnaderna bytas.

Översvämning i 3 E (Bakfall lutning) - Försäkringen täcker endast för skador som uppstår och inte för bygget av rören. Detta kan medföra stora kostnader för föreningen. Föreningen har 10 års garanti som löper ut 2026. Styrelsen arbetar med att hitta en jurist som kan hjälpa med dessa frågor. Risken finns att byggföretaget vinner då de kan skylla på andra faktorer. Om man ska fixa rören så behöver man riva golv hos en boende på bottenvåningen. Man kan spola årligen för att slippa översvämning men detta kan också bli dyrt i längden.

Föreningen beställde filter till ventilationsaggregaten, en kostnad som föreningen stod för. Filtren delades ut på städdagen i maj.
Styrelsen har beslutat att från nästa år debitera de boende för filterkostnaden.

En grill har köpts in till det gemensamma utrymmet. Bokning sker via bokningssystem på Facebook så alla kan se lediga tider.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 10% från 2025-01-01.

En grupp har skapats bland medlemmarna, Brf snöskottarna, där medlemmarna hjälper till med snöskottning.

Medlemsinformation

Föreningen består av 38 medlemslägenheter.
Antalet medlemmar per 2024-12-31 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.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 076	1 852	1 662	1 660
Resultat efter finansiella poster	-1 285	-1 341	-682	-689
Soliditet %	68	69	69	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	631	555		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71	84		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 025	13 046		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 025	13 046		
Räntekänslighet %	20,65	23,51		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-116	-148		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	172	161		

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningar samt ökade driftskostnader. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens ekonomi inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgifterna. Föreningen har höjt avgifterna med 10% från 2025-01-01.

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	445 068	-4 101 925	-1 341 423
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 341 423	1 341 423
Förändring av underhållsfond			84 934	-84 934	
Årets resultat					-1 285 429
Belopp vid årets utgång	86 952 000	80 000	530 002	-5 528 282	-1 285 429
					Totalt
Belopp vid årets ingång					82 033 720
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring av underhållsfond					0
Årets resultat					-1 285 429
Belopp vid årets utgång					80 748 291

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 528 282
Årets resultat	-1 285 429
<i>Summa</i>	<i>-6 813 711</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	111 267
lanspråktagande av underhållsfond	-55 132
Balanseras i ny räkning	-6 869 846
<i>Summa</i>	<i>-6 813 711</i>

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 39 kr/kvm.

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.			
Avgifter och hyror	2, 3	2 076 420	1 852 159
Övriga rörelseintäkter	4	441 254	22 735
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 517 674	1 874 894
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	5	-50 334	-35 336
Reparation och underhåll	6, 7	-588 128	-134 286
Taxebundna kostnader	8	-637 407	-607 596
Övriga externa kostnader	9	-102 042	-111 092
Arvoden		-62 030	-51 687
Avskrivningar		-898 926	-896 889
Summa rörelsekostnader		-2 338 867	-1 836 886
Rörelseresultat		178 807	38 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 328	29 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 476 564	-1 409 116
Summa finansiella poster		-1 464 236	-1 379 431
Resultat efter finansiella poster		-1 285 429	-1 341 423
Resultat före skatt		-1 285 429	-1 341 423
Årets resultat		-1 285 429	-1 341 423

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	117 347 019	118 224 493
Markanläggningar	11	147 464	138 378
Summa materiella anläggningstillgångar		117 494 483	118 362 871
Summa anläggningstillgångar		117 494 483	118 362 871
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		622 105	1 107 264
Summa kassa och bank		622 105	1 107 264
Summa omsättningstillgångar		622 105	1 107 264
SUMMA TILLGÅNGAR		118 116 588	119 470 135

		2024-12-31	2023-12-31
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		530 002	445 068
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 562 002</i>	<i>87 477 068</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 528 282	-4 101 925
Årets resultat		-1 285 429	-1 341 423
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 813 711</i>	<i>-5 443 348</i>
Summa eget kapital		80 748 291	82 033 720
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	37 159 343
Summa långfristiga skulder		0	37 159 343
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	37 159 343	61 152
Leverantörsskulder		25 426	33 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 528	182 210
Summa kortfristiga skulder		37 368 297	277 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 116 588	119 470 135

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 807	38 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	898 926	896 889
Erhållen ränta	12 328	29 685
Erlagd ränta	-1 476 564	-1 409 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-386 503	-444 534
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-6 966	33 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-393 469	-410 927
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 538	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 538	-
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-61 152	-61 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 152	-61 152
Årets kassaflöde	-485 159	-472 079
Likvida medel vid årets början	1 107 264	1 579 343
Likvida medel vid årets slut	622 105	1 107 264

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	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	1 799 856	1 582 851
Hyror parkeringsplatser	271 520	255 000
Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	5 044	14 308
	2 076 420	1 852 159

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Försäkringsersättning	394 918	–
Övriga intäkter	46 336	22 735
	441 254	22 735

Not 5 Förvaltningskostnader	2024	2023
Inköp material	-909	-936
Städning	-33 000	-34 400
Brandskydd, avtal	-16 425	–
	-50 334	-35 336

Not 6	Reparation och underhåll	2024	2023
	Gemensamma utrymmen	-34 743	-6 055
	Installationer	-55 618	-37 888
	Hissar	-64 606	-4 688
	Snöröjning och halkbekämpning	-10 288	-31 362
	Lås	-16 167	-19 085
	Bostäder	–	-8 875
	Vatten- och fuktskador	-4 154	–
	Huskropp utvändigt	-347 421	–
		-532 997	-107 953

Not 7	Planenligt underhåll	2024	2023
	OVK	–	-7 768
	Huskropp utvändigt	-55 132	-18 565
		-55 132	-26 333

Not 8	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-33 588	-32 142
	Fjärrvärme	-289 322	-264 906
	Vatten och avlopp	-167 307	-161 518
	Sophämtning	-77 280	-72 420
	Fastighetsförsäkring	-64 855	-54 046
	Pant- och överlåtelseavgifter	-5 054	-22 564
		-637 406	-607 596

Not 9	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvoden	-21 250	-20 000
	Övriga förvaltningskostnader, inkl mäklrarvoden	-7 033	-5 432
	Ekonomisk förvaltning	-62 089	-59 006
	Konsultarvoden	-4 975	-18 952
	Bankkostnader	-6 696	-7 702
		-102 043	-111 092

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Utgående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Ingående avskrivningar	-5 226 507	-4 349 034
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-877 474	-877 473
	Utgående avskrivningar	-6 103 981	-5 226 507
	Redovisat värde	117 347 019	118 224 493

Taxeringsvärde byggnad: 53 000 000

Taxeringsvärde mark: 8 000 000

Not 11	Markanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	194 154	194 154
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	30 538	–
	Utgående anskaffningsvärden	224 692	194 154
	Ingående avskrivningar	-55 776	-36 360
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 452	-19 416
	Utgående avskrivningar	-77 228	-55 776
	Redovisat värde	147 464	138 378

Not 12	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken bundet 2025-03-30, 3,97 %	-18 040 343	-18 101 495
	Handelsbanken bundet 2025-03-30, 3,97 %	-19 119 000	-19 119 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	37 159 343	61 152
		0	-37 159 343

Årlig amortering uppgår till 61 152 kr.

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

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 119 000	38 119 000
	Summa ställda säkerheter	38 119 000	38 119 000

UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jonas Erdinc
Styrelseordförande

Marlene Melki

David Genc

Ihab Kana

Petra Demir

Kristina Chamoun

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 390b61fb-913b-4fd5-b44a-f0cd9a78680c

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR BRF Tre Rosor 20241231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-06-04 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-06-10**.

Melki, Marlene

marlenemelki@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MARLENE
MELKI"

Signerat: 2025-06-09

Kana, Ihab

ihab-kana13@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "IHAB KANA"

Signerat: 2025-06-09

Erdinc, Jonas

jonas.erdinc@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "JONAS ERDINC"

Signerat: 2025-06-08

Demir, Petra

petra_d92@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "PETRA DEMIR"

Signerat: 2025-06-05

Genc, David

david_9403@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "DAVID GENC"

Signerat: 2025-06-09

Chamoun, Kristina

kristinachammas@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "KRISTINA
CHAMOUN"

Signerat: 2025-06-06

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-06-10

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.