

Årsredovisning

BRF Tre Rosor

769628-1620

Styrelsen för BRF Tre Rosor får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

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.

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.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma 2021-10-31 som genomfördes via Teams valdes nedanstående styrelse:

George Ilgün	Ordförande, ansvarig styrelsemejl
Jimmy Göksun	Kassör
Jessica Ilgün	Sekreterare
Christian Göz	Ledamot, ansvarig hemsida
Kevin Haidari	Ledamot

David Genc	Suppleant, ansvarig parkering
Malene Melki	Suppleant, ansvarig Brandsäkra

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerlig kontakt i löpande ärenden och därutöver avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor valdes:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rökluckorna servades
- Filter delas ut till alla bostadsrätter en gång/år. I slutet av året beställdes även brytskydd till samtliga lägenheter.
- Rörsmokare har gått igenom alla lägenheters blandare och rensat från bland annat slem.
- Laddstolparna färdigställdes och togs i drift i början av året. Föreningen beviljades stöd från Naturvårdsverket för installationen.
- Kristian Flytt & Städ har anlitats för att sköta städningen av de allmänna utrymmena.
- Intresseanmälningar har inkommit om balkonginglasning. Bygglov godkändes och det finns ett samarbete med Balkongrutan för de som önskar inglasning.
- Brandsäkra Norden har besiktat brandsäkerheten och inkommit med förslag på åtgärder samt offert. Genomgång av brandrutiner gjordes under hösten.
- Det har genomförts både vår- och höststäddag.
- Farthinder på parkeringen har tagits bort.
- Styrelsen har beslutat att de som bor på bottenvåningen får göra en grind för att lättare kunna gå in och ut från uteplatsen.
- Under året har styrelsen undersökt möjligheten att installera ett blippsystem för sopkärlen då utomstående kastar sopor där. Tyvärr visade det sig att den möjligheten inte fanns.
- Parkeringsplatserna har numrerats som förberedelse för att det ska bli personliga platser under 2022.
- Det finns ett förslag om solceller, vilket är ett projekt som styrelsen arbetar med.
- OVK har genomförts under hösten. Åtgärder planeras under första kvartalet 2022 med hjälp av MHS fastighetsservice AB.
- Styrelsen har arbetat med förslag om gemensamt internet samt kameraövervakning med porttelefon och har inhämtat offerter på detta.
- Nytt hissavtal har tecknats med Hisstech och Hiss AB. Avtalet är tecknat på 3 år och beräknas bli billigare än tidigare avtal med Kone AB. Telefonerna i hissarna kommer bytas under 2022.
- Styrelsen beslöt att binda räntan på 0,80% i 1 år för det lån som förföll i slutet av 2021.

Medlemsinformation

Föreningen består av 38 medlemslägenheter.

Antalet medlemmar per 2021-12-31 var 50 st.

Under året skedde 7 st överlåtelser.

Antalet beviljade andrahandsuthyrningar under året uppgick till 6 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 660	1 650	1 595	1 614
Resultat efter finansiella poster	-689	-636	-1 102	-577
Soliditet %	69	69	69	69

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	111 267	-1 760 962	-636 144
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-636 144	636 144
Förändring av underhållsfond			111 267	-111 267	
Årets resultat					-689 050
Belopp vid årets utgång	86 952 000	80 000	222 534	-2 508 373	-689 050

	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 746 161
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	-689 050
Belopp vid årets utgång	84 057 111

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 508 373
Årets resultat	-689 050
Summa	-3 197 423

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	111 267
Balanseras i ny räkning	-3 308 690
Summa	-3 197 423

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 39 kr/kvm.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter och hyror	2	1 660 453	1 649 919
Övriga rörelseintäkter		31 195	26 995
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 691 648	1 676 914
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	3	-35 438	-49 031
Reparation och underhåll	4	-161 664	-67 859
Taxebundna kostnader	5	-542 671	-541 486
Övriga externa kostnader	6	-143 502	-179 697
Arvoden		-62 556	-54 334
Avskrivningar		-894 163	-877 728
Summa rörelsekostnader		-1 839 994	-1 770 135
Rörelseresultat		-148 346	-93 221
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 704	-542 923
Summa finansiella poster		-540 704	-542 923
Resultat efter finansiella poster		-689 050	-636 144
Resultat före skatt		-689 050	-636 144
Årets resultat		-689 050	-636 144

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	119 979 439	120 856 912
Markanläggningar	8	177 209	30 381
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	326 274
	9		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>120 156 648</i>	<i>121 213 567</i>
Summa anläggningstillgångar		120 156 648	121 213 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	127 740
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		–	<i>127 740</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 576 288	1 535 423
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 576 288</i>	<i>1 535 423</i>
Summa omsättningstillgångar		1 576 288	1 663 163
SUMMA TILLGÅNGAR		121 732 936	122 876 730

	2021-12-31	2020-12-31
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	222 534	111 267
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>87 254 534</i>	<i>87 143 267</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 508 373	-1 760 962
Årets resultat	-689 050	-636 144
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 197 423</i>	<i>-2 397 106</i>
Summa eget kapital	84 057 111	84 746 161
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11 37 332 107	37 465 103
Summa långfristiga skulder	37 332 107	37 465 103
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	132 996	132 996
Leverantörsskulder	91 609	415 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 113	117 082
Summa kortfristiga skulder	343 718	665 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	121 732 936	122 876 730

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2021	2020
Avgifter och hyror för parkeringsplatser	1 646 003	1 636 997
Pant- och överlåtelseavgifter	14 450	12 922
	1 660 453	1 649 919

Not 3 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Inköp material	–	-573
Städning	-35 438	-48 458
	-35 438	-49 031

Not 4 Reparation och underhåll

	2021	2020
Gemensamma utrymmen	-35 224	-1 944
Installationer	-38 212	-38 435
Hissar	-18 124	-16 085
Markytor, utemiljö	-15 231	-8 066
Snöröjning och halkbekämpning	-50 310	-830
Lås	-563	–
Bostäder	-4 000	-2 500
	-161 664	-67 860

Not 5 Taxebundna kostnader

	2021	2020
El	-30 270	-25 412
Fjärrvärme	-228 095	-228 002
Vatten och avlopp	-108 338	-98 734
Sophämtning	-73 415	-89 628
Fastighetsförsäkring	-86 826	-83 891
Pant- och överlåtelseavgifter	-15 727	-15 819
	-542 671	-541 486

Not 6	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Revisionsarvoden	-13 125	-10 000
	Övriga förvaltningskostnader, inkl mäklrarvoden	-27 953	-17 510
	Ekonomisk förvaltning	-51 232	-50 839
	Konsultarvoden	-48 532	-92 256
	Bankkostnader	-2 659	-2 652
	Fastighetsskatt lokal tidigare år	–	-6 440
		-143 501	-179 697

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Utgående anskaffningsvärden	123 451 000	123 451 000
	Ingående avskrivningar	-2 594 088	-1 716 615
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-877 473	-877 473
	Utgående avskrivningar	-3 471 561	-2 594 088
	Redovisat värde	119 979 439	120 856 912

Taxeringsvärde byggnad: 39 000 000

Taxeringsvärde mark: 6 400 000

Not 8	Markanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	30 636	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	163 518	30 636
	Utgående anskaffningsvärden	194 154	30 636
	Ingående avskrivningar	-255	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 690	-255
	Utgående avskrivningar	-16 945	-255
	Redovisat värde	177 209	30 381

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	326 274	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	–	326 274
	Omklassificeringar m.m.	-326 274	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	326 274
	Redovisat värde	0	326 274

Not 10	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken bundet 2022-12-30, 0,80%	-18 346 103	-18 479 099
	Handelsbanken bundet 2022-12-30, 1,19%	-19 119 000	-19 119 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	132 996	132 996
		-37 332 107	-37 465 103

Årlig amortering uppgår till 132 996 kr

Not 11	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 119 000	38 119 000
	Summa ställda säkerheter	38 119 000	38 119 000

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2022-

Kevin Haidari

Jessica Ilgün

George Ilgün

Jimmy Göksün

Christian Göz

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Erik Hallander
Auktoriserad revisor