

Årsredovisning

Brf Fåret nr 3

715600-1708

Styrelsen för Brf Fåret nr 3 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	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 2023-12-31 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st 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 25 maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har en avgiftshöjning på 5% genomförts samt att det aviserades om ytterligare en avgiftshöjning på 5% som genomfördes den 1 januari 2024. Grunden till höjningen är kraftigt ökade driftkostnader gällande värme, vatten, renhållning, sophämtning mm, men även höjda räntor, samt kommande fastighetsunderhåll.

Under året har avtalet med Telenor sagts upp och löper ut 2024-10-31. Varje hushåll får framöver, från att avtalet löpt ut, själva teckna abonnemang med valfri tv-operatör om behov finns. Grund till uppsägning av avtalet är att efter utskick till samtliga medlemmar visade det sig att det inte fanns ett behov av att föreningen har Tv-avtal.

Tälje VVS har bytt motor och ställdon till fastighetens varmvattenförsörjning pga. slitage på dem gamla.

Telge nät har utfört samtliga el-mätarbyten i fastigheten.

Cykelrummet mellan 50–52 har gjorts om till barnvagnsrum och i stället är pingisrummet vid 56:an nytt cykelrum.

Under året har OVK Center genomfört en energideklaration för fastigheten, som satts upp i samtliga trapphus.

Under 2023 har Anticimex anlåtats för att bekämpa problemet med skadedjur vi haft på framsidan av fastigheten och runt sopstationen.

Under året har vi låtit Demir Maskin & Entreprenad ta bort allt buskage på framsidan av fastigheten och anlagt en gräsmatta. Vi har även fortsatt anlitat Demir Maskin & Entreprenad för snöröjning 2023/2024.

Då fler använder elbilar har föreningen sett över möjligheten att i framtiden eventuellt installera laddstolpar för elbilar. Styrelsen har träffat flertalet entreprenörer för information och möjlighet för installation. Kontakt har även tagits med Föreningens försäkringsbolag som har informerat om att laddstolpar måste placeras minst 6 meter ut från fastighetens fasad. Detta skulle leda till stora kostnader och därför har styrelsen bordlagt ärendet tills vidare.

Frågan gällande balkongrenovering, fasadrenovering samt el uppdatering ligger fortfarande öppet. 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.

Vi har också nödgats beställa kostsamma extratömningar av sopor, detta då våra egna medlemmar placerar skräp utanför sopstationen, dels att den även fyllts upp med osorterade sopor, så som byggavfall, kartonger, leksaker, plasthinkar och dylikt. I sopstationen skall endast hushållssopor slängas. Allt övrigt i form av kartonger, plastbackar, byggavfall och dylikt skall ovillkorligen transporteras bort till returen på Bovallsvägen, som är GRATIS för samtliga innevånare i Södertälje.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 434	1 381	1 378	1 377
Resultat efter finansiella poster	-504	-164	- 60	171
Soliditet %	15	20	21	22
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	614			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 970			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 419			
Räntekänslighet %	5,57			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-148			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	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 avgifterna från 2023-04-01, vilket får full effekt först 2024, samt från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 000	1 180 372	791 028	-163 543	1 933 857
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-163 543	163 543	0
Förändring av underhållsfond		711 180	-711 179		1
Årets resultat				-503 901	-503 901
Belopp vid årets utgång	126 000	1 891 552	-83 694	-503 901	1 429 957

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-83 694
Årets resultat	-503 901
Summa	-587 595

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	741 480
Anspråktagande av underhållsfond	-41 813
Balanseras i ny räkning	-1 287 262
Summa	-587 595

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.	2, 3		
Intäkter avgifter och hyror		1 433 752	1 380 676
Övriga rörelseintäkter		850	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 434 602	1 380 676
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel köpta tjänster	4	-148 293	-163 496
Reparationer och underhåll	5, 6	-223 723	-146 004
Taxebundna kostnader	7	-878 557	-768 175
Fastighetsskatt		-58 630	-56 530
Övriga externa kostnader	8	-99 214	-111 157
Styrelsearvoden		-94 359	-60 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-83 622	-83 622
Summa rörelsekostnader		-1 586 398	-1 389 437
Rörelseresultat		-151 796	-8 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 347	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 452	-155 250
Summa finansiella poster		-352 105	-154 782
Resultat efter finansiella poster		-503 901	-163 543
Resultat före skatt		-503 901	-163 543
Årets resultat		-503 901	-163 543

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 667 071	7 750 693
Summa materiella anläggningstillgångar		7 667 071	7 750 693
Summa anläggningstillgångar		7 667 071	7 750 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		111 859	110 859
Summa kortfristiga fordringar		111 859	110 859
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 549 850	1 926 822
Summa kassa och bank		1 549 850	1 926 822
Summa omsättningstillgångar		1 661 709	2 037 681
SUMMA TILLGÅNGAR		9 328 780	9 788 374

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 000	126 000
Yttre underhållsfond		1 891 552	1 180 372
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 017 552</i>	<i>1 306 372</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 694	791 028
Årets resultat		-503 901	-163 543
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-587 595</i>	<i>627 485</i>
Summa eget kapital		1 429 957	1 933 857
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 579 999	7 580 001
Leverantörsskulder		75 428	86 521
Skatteskulder		58 630	56 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 766	131 465
Summa kortfristiga skulder		7 898 823	7 854 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 328 780	9 788 374

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-151 796	-8 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	83 622	83 622
Erhållen ränta	10 347	468
Erlagd ränta	-362 452	-155 250
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-420 279</i>	<i>-79 921</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 000	-67
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	44 308	6 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-376 971	-73 642
Årets kassaflöde	-376 971	-73 642
Likvida medel vid årets början	1 926 821	2 000 463
Likvida medel vid årets slut	1 549 850	1 926 821

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

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

Avgifter bostadsrätter	1 360 229	1 305 958
Hyror parkering/garage	63 000	64 073
Överlåtelse-, pant- & påminnelseavgifter	10 523	10 306
Extranycklar	–	339
Övrigt	850	–
	1 434 602	1 380 676

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4 Fastighetsskötsel köpta tjänster

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

Entreprenad städning	-107 100	-113 750
Övrig fastighetsskötsel	-41 193	-49 746
	-148 293	-163 496

Not 5 Reparationer och underhåll

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

Gemensamma utrymmen	-32 711	-27 610
Lås	-13 246	-6 709
Installationer	-40 020	-51 125
Markytor, utemiljö	-95 934	-30 259
	-181 911	-115 703

Not 6 Planenligt underhåll

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

Underhåll installationer	-41 813	-30 300
	-41 813	-30 300

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-61 470	-69 895
	Värme	-447 444	-398 895
	Vatten & VA	-183 878	-139 069
	Sophämtning	-69 701	-50 751
	Övrigt	-500	-1 125
	Fastighetsförsäkring	-59 671	-57 453
	Kabel TV / Internet	-55 893	-50 987
		-878 557	-768 175

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	-50 000	-50 000
	Revisionsarvode	-18 750	-15 500
	Övriga kostnader	-30 464	-45 657
		-99 214	-111 157

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	Utgående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	Ingående avskrivningar	-2 394 237	-2 310 615
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-83 622	-83 622
	Utgående avskrivningar	-2 477 859	-2 394 237
	Redovisat värde	7 667 071	7 750 693

Taxeringsvärde byggnad: 21 333 000

Taxeringsvärde mark: 11 163 000

Not 10	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank ränta 5,328%, ffd 2024-01-28	-1 590 000	-1 590 000
	Swedbank ränta 5,620%, ffd 2024-03-28	-1 765 000	-1 765 000
	Swedbank ränta 4,889%, ffd 2024-01-28	-2 100 000	-2 100 000
	Swedbank ränta 5,200%, ffd 2024-03-28	-625 000	-625 000
	Swedbank ränta 5,639%, ffd 2024-01-28	-1 500 000	-1 500 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 580 000	7 580 000
		0	0

Föreningens lån förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not	11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
		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 4785d7da-0d7e-4d78-bcb7-3b34ff9bbef3

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

Information om signering

Signering initierades 2024-05-09 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-12**.

Hägg, Aleksandra

aleksandra.1967@yahoo.se



BankID returnerade
personnamnet "ALEKSANDRA
HÄGG"

Signerat: 2024-05-09

Thunell, Jens Michael

micthu66@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MICHAEL
THUNELL"

Signerat: 2024-05-09

Celik, Hanna

hanna_celik@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "HANNA CELIK"

Signerat: 2024-05-10

Unger, Carl Pontus Gustaf

pontusunger@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl Pontus
Gustaf Unger"

Signerat: 2024-05-09

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-05-12

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.