

Årsredovisning

för

Brf Rördelen 3

718500-0200

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Rördelen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (fastigheten Flen Mellösa-Näs 10:37) upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet och mark innehas med äganderätt, ingen del i samfällighet förekommer.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Hälleforsnäs i Flens Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% från och med 2024-01-01 och sedan med ytterligare 10% från och med 2024-07-01.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har för närvarande 37 st medlemmar och 29 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 272	1 167	1 159	1 136
Resultat efter finansiella poster	130	-557	324	178
Soliditet (%)	38	34	46	39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	711	651	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	538	550	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	786	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	103	0	0
Räntekänslighet (%)	1	1	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	187	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	95	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 600	133 300	1 222 881	-556 597	952 184
Avsättn fond yttre underhåll		10 500	-567 097	556 597	0
Årets resultat				129 903	129 903
Belopp vid årets utgång	152 600	143 800	655 784	129 903	1 082 087

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	655 784
årets vinst	129 903
	785 687

disponeras så att	
Efter avsättning till yttre reparationsfond	10 500
i ny räkning överföres	775 187
	785 687

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 271 666	1 167 348
Övriga rörelseintäkter		0	18 668
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 271 666	1 186 016
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-622 094	-1 285 792
Övriga externa kostnader		-222 898	-167 282
Personalkostnader	4	-156 768	-149 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-75 806	-83 449
Summa rörelsekostnader		-1 077 566	-1 685 927
Rörelseresultat		194 100	-499 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 281	8 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 478	-65 682
Summa finansiella poster		-64 197	-56 686
Resultat efter finansiella poster		129 903	-556 597
Resultat före skatt		129 903	-556 597
Årets resultat		129 903	-556 597

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 729 525	1 799 815
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	5 516
Summa materiella anläggningstillgångar		1 729 525	1 805 331
Summa anläggningstillgångar		1 729 525	1 805 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		256 923	220 501
Övriga fordringar		25	20 405
Summa kortfristiga fordringar		256 948	240 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		885 222	757 419
Summa kassa och bank		885 222	757 419
Summa omsättningstillgångar		1 142 170	998 325
SUMMA TILLGÅNGAR		2 871 695	2 803 656

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

152 600

152 600

Yttre reparationsfond

143 800

133 300

Summa bundet eget kapital

296 400

285 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

655 784

1 222 881

Årets resultat

129 903

-556 597

Summa fritt eget kapital

785 687

666 284

Summa eget kapital

1 082 087

952 184

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 300 780

1 330 380

Fond för inre underhåll

8 961

15 059

Summa långfristiga skulder

1 309 741

1 345 439

Kortfristiga skulder

Kortfristig del skuld kreditinstitut

29 600

29 600

Leverantörsskulder

57 536

59 391

Skatteskulder

5 811

0

Övriga skulder

57 616

116 317

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

329 304

300 725

Summa kortfristiga skulder

479 867

506 033

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 871 695

2 803 656

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	129 903	-556 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	75 806	83 449
Betald skatt	-35 811	7 267

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

169 898 -465 881

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-36 422	-7 857
Förändring av kortfristiga fordringar	20 380	71 319
Förändring av leverantörsskulder	-1 855	27 312
Förändring av kortfristiga skulder	5 402	81 215

Kassaflöde från den löpande verksamheten

157 403 -293 892

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-29 600	-29 600
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-29 600 -29 600

Årets kassaflöde

127 803 -323 492

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	757 419	1 080 912
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

885 222 757 420

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	50
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer under 2025 att genomföra ett stambyte i fastigheten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 230 867	1 126 548
Garagehyror	40 800	40 800
	1 271 667	1 167 348

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, renhållning, vatten och avlopp.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El och uppvärmning	315 355	321 081
Vatten och avlopp	174 251	140 538
Reparation och underhåll	72 619	763 739
Förbrukningsinventarier	1 977	0
Renhållning	30 904	41 434
Fastighetsskötsel	22 998	19 000
Övriga kostnader	3 473	0
	621 577	1 285 792

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 739 515	3 739 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 739 515	3 739 515
Ingående avskrivningar	-1 939 700	-1 869 410
Årets avskrivningar	-70 290	-70 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 009 990	-1 939 700
Utgående redovisat värde	1 729 525	1 799 815

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 587	141 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 587	141 587
Ingående avskrivningar	-136 071	-122 912
Årets avskrivningar	-5 516	-13 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 587	-136 071
Utgående redovisat värde	0	5 516

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	1 182 380	1 211 980
	1 182 380	1 211 980

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bindningstid	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sörmlands Sparbank	Rörlig	2028-12-30	1 330 380	1 359 980
			1 330 380	1 359 980
Kortfristig del av långfristig skuld			29 600	29 600

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 030 300	2 030 300
	2 030 300	2 030 300

Hälleforsnäs 2025-03-19

Elina Pienimäki

Elina Pienimäki
Ordförande

Alexander Engdahl

Alexander Engdahl

Inger Ljungberg

Inger Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats

David Forselius

David Forselius

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rördelen 3

Org.nr 718500-0200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rördelen 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Rördelen 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rördelen 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Rördelen 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

2025-03-19

David Forselius
Revisor