

Årsredovisning

Brf Visättra Ängar 3

Org.nr: 716420-4823

2023



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Visättra Ängar nr 3 i samarbete med Fastighetskötsel AB - www.fastighetsskotsel.se



Styrelsen för Brf Visättra Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 registrerades den 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 1993-06-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2021-09-22.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huddinge Mangården 2 med adress Mangårdsvägen 17-31 i Huddinge kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Mangården 2 den 1990-12-11. På fastigheten finns 1 st flerbostadshus i fem våningar, 2 st flerbostadshus i 4 våningar, 1 st komplementbyggnad avseende tvättstuga inkl värmecentral samt 1 st friliggande parkeringsdäck i två plan.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Årets taxeringsvärde	144 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Fastighetsförsäkringen gäller utan kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna skall således teckna egna individuella försäkringar avseende bostadsrättstillägg.

Byggnadernas uppvärmning sker med en bergvärmeanläggning som distribuerar värme via ett vattenburet radiatorsystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 st lägenheter med bostadrätt, 37 st förrådslokaler med hyresrätt och 84 st parkeringsplatser med hyresrätt varav 4 st avser mc-platser.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	2 st	102,0 kvm
2 rok	17 st	1 222,5 kvm
3 rok	23 st	2 081,0 kvm
4 rok	23 st	2 469,5 kvm
<u>5 rok</u>	<u>11 st</u>	<u>1 329,5 kvm</u>
Sa	76 st	7 204,5 kvm

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

<u>Förråd</u>	<u>37 st</u>	<u>97,2 kvm</u>
Sa	37 st	97,2 kvm

Parkeringsplatsernas fördelning framgår enligt följande.

P-plats ovan tak, personbil	42 st
P-plats under tak, personbil	38 st
<u>P-plats, MC</u>	<u>4 st</u>
Sa	84 st

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från 2020 och fram till 2039.

Kostnaderna för föreningens planerade underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 6,5 Mkr.

Nedanstående underhåll har genomförts sedan 2009/10:

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Takmålning	2009/10
Byte av 4 st tvättmaskiner	2009/10
Byte av 2 st torktumlare	2009/10
Fd tvättstugelokal på Mangårdsvägen 25 har byggts om till föreningslokal	2009/10
Upprustning av lekplatsen på gården Mangårdsvägen 23-31	2011
Trädgårdsunderhåll (trädfällning)	2011
Planerat underhåll av föreningens hissar	2011
Installation av närvarostyrd belysning i källare, soprum och tvättstuga	2012
Omläggning av asfalt utanför Mangårdsvägen 19 och 23	2012
Linjemarkering av p-platser	2012
Trädfällning och slyröjning av föreningens naturmark	2012
Plantering av häckar runt uteplatser på Mangårdsvägen 19, 23 och 31	2012
Byte av två torkskåp i tvättstugan	2012
Byte av gungställning på gården	2013
Planerat underhåll av trädgård	2013
Rengöring av ventilationskanaler samt OVK	2014

Målning av soprum inklusive dörrar till soprum	2014
Årlig service av hissar, tvättstugor och tak	2014
Byte av fläktar inkl ny fläktstyrning	2015
injustering av ventilationssystemet	2015
Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet	2015
Installation av sk avgasare	2015
Spolning av avloppssystemet	2015
Åtgärder på plåttak och burspråk	2015
Radonmätning	2015
Installation av bergvärme (investering)	2016
Installation av LED belysning utvändigt	2016
Målning av tvättstugan utvändigt och invändigt	2016
Nytt staket mellan lekplats och Mangårdsvägen	2016
Planerat underhåll av ventilation i tvättstugor	2016
Planerat underhåll av trädgård	2016
Installation av LED-belysning i trapphus	2017
Målning av trapphus	2017
Planerat underhåll av trädgård	2017
Nybyggnad av 4 st parkeringsplatser	2018
Montering av nya infartsbommar	2018
Renovering av spaljéer på garaget	2018
Ny anläggning för hushållsavfall	2018
Nybyggnad av uteplats på Mangårdsvägen 17-19	2019
Renovering av lekplats på Mangårdsvägen 17-19	2019
Nybyggnad av staket vid Mangårdsvägen 17-19	2019
Planerat underhåll av trädgård/mark	2019
Energideklaration	2020
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2020
Byte av passersystem	2020
Spolning av avloppssystem	2021
OVK-besiktning	2021
Renovering av hissar	2022
Installation av digitala information & bokningstavlor	2023
Installation av kameraövervakning i garage, p-däck, portar och tvättstuga	2023

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Ny tvättmaskin	2024
Takbesiktning	2024
Täta brister (hål) i väggar på vinden. Brandskydd	2024
Eventuellt byte av torkskåp	2024
Byte av sand i sandlådor	2024
Byte av torkskåp	2024
Målning av taksprång	2025

Nedanstående investering har genomförts/planeras:

<u>Genomförd investering</u>	<u>År</u>
Installation av laddstolpar för elbilsladdning	2022

Planerad investering

	<u>År</u>
Installation av solpaneler på yttertak	2025
Installationsarbeten för individuell elmätning i lgh	2025

Förvaltning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2023. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Föreningen har därutöver avtal med följande leverantörer:

KEAB Gruppen AB	Städning from 2019-11-01
Hissen AB	Hissar from 2018-01-01
Svensk Utemiljö AB	Trädgård och snöröjning from 2017-11-01
Enstar AB	Serviceavtal avseende bergvärmeanläggning from 2016-11-16
P-service	Parkeringsövervakning from 2018-01-01
Entema Entreprenader & Service AB	Tvättstugservice from 2011-11-01

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 76 st.

Under året har 4 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter (jämfört med 6 st lägenheter under 2022).

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	112 st
Nya medlemmar under året:	4 st
Avgående medlemmar under året:	-9 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	107st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Britt Cannervall	Ordförande	omval tom 2025
Raluca Roiescu	Ledamot	omval tom 2025
Thomas Nilsson	Ledamot	omval tom 2025
Stavros Kanellos	Ledamot	nyval tom 2024
Joakim Öjhagen	Ledamot	nyval tom 2024
Peter Shestopalov	Ledamot	har ett år kvar tom 2024
Tytti Hiekkaranta	Suppleant	har ett år kvar tom 2024
Augustine Haya	Suppleant	avgick dec 2023

Revisor

Till revisor på stämman valdes Certre Revision, Petter Kindlund, auktoriserad revisor

Valberedning

Stämman utsåg Antonia Kanellos och Mariza Vasileiou till valberedning.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 13 juni 2023.
Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda möten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Fastighetsskötsel AB har fullmakt att i enlighet med sitt uppdrag utföra administrativa arbetsuppgifter såsom överlåtelser, medlemsansökningar, pantsättningar, andrahanadsuthyrningar, tillstånd till ändring av bostadsrättslägenhet och hyreskontrakt avseende kvittera mottagning av handlingar, administrera ärendena, besluta om tillstånd och i övrigt göra de utfästelser som ärendena föranleder.

Händelser under räkenskapsåret

Redovisning från styrelsens arbete

Styrelsen har fortlöpande informerat sina medlemmar dels genom informationsblad samt dels genom informationsflöde på föreningens hemsida.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % från den 1 april 2023.

Föreningens resultat för år 2023 är +162 kkr (föregående år -1 930 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 2 092 kkr. En anledning till det förbättrade resultatet beror på mindre underhålls kostnader i förhållande till föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med -1 414 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 3 774 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 2 474 kkr. Kassaflödet under året har minskat med ca 1 300 kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med - 542 kr. Föreningen har därvidlag vid årets utgång lån på ca 53,1 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 7 372 kr per kvm bostadsrättsyta.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 369	6 237	6 190	6 188
Resultat efter finansiella poster	162	-1 931	790	-446
Soliditet (%)	27,1	25,7	27,6	26,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	817	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,9	94,4	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-7 274	-7 348	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-7 372	-7 447	0	0

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	368	0	0
Räntekänslighet (%)	-8,9	-9,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	201	0	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget negativt kassaflöde. Årsavgiften har höjts för att täcka den löpande driften.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 316 009	1 423 339	7 730 192	8 925 432	-1 930 536	20 464 436
Disposition av föregående års resultat:				-1 930 536	1 930 536	0
Avsättning till underhållsfond			966 346	-966 346		0
Årets resultat					161 857	161 857
Belopp vid årets utgång	4 316 009	1 423 339	8 696 538	6 028 550	161 857	20 626 293

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 028 550
årets vinst	161 857
	6 190 407
disponeras så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	966 346
	5 224 061
	6 190 407

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror	2	6 368 899	6 237 116
Övriga rörelseintäkter	2	211 849	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 580 748	6 237 116
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-142 675	-116 543
Planerat underhåll	4	-317 557	-3 311 351
Fastighetsavgift	5	-120 764	-115 444
Driftskostnader	6	-3 346 675	-2 911 643
Övriga kostnader	7	-140 535	-99 805
Personalkostnader	8	-191 947	-44 195
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-1 414 488	-1 307 027
Summa rörelsekostnader		-5 674 641	-7 906 008
Rörelseresultat		906 107	-1 668 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter	13	5 743	19 265
Räntekostnader	15	-749 993	-280 909
Summa finansiella poster		-744 250	-261 644
Resultat efter finansiella poster		161 857	-1 930 536
Resultat före skatt		161 857	-1 930 536
Årets resultat		161 857	-1 930 536

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	67 983 183	69 043 287
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	4 555 094	4 909 478
Summa materiella anläggningstillgångar		72 538 277	73 952 765
Summa anläggningstillgångar		72 538 277	73 952 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 073 686	1 102 638
Övriga fordringar		10 332	280 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 180	550 724
Summa kortfristiga fordringar		1 215 198	1 933 970
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 473 315	3 774 013
Summa kassa och bank		2 473 315	3 774 013
Summa omsättningstillgångar		3 688 513	5 707 983
SUMMA TILLGÅNGAR		76 226 790	79 660 748

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 739 348	5 739 348
Underhållsfond		8 696 538	7 730 192
Summa bundet eget kapital		14 435 886	13 469 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 028 551	8 925 432
Årets resultat		161 857	-1 930 536
Summa fritt eget kapital		6 190 408	6 994 896
Summa eget kapital		20 626 294	20 464 436
Långfristiga skulder			
	16		
Fastighetslån	17	33 635 544	18 966 316
Summa långfristiga skulder		33 635 544	18 966 316
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del Fastighetslån	16, 17	19 470 345	34 681 397
Leverantörsskulder		613 529	3 680 369
Skatteskulder		15 378	10 845
Övriga skulder		500	1 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 865 200	1 855 860
Summa kortfristiga skulder		21 964 952	40 229 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 226 790	79 660 748

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		161 857	-1 930 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 414 488	1 307 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 576 345	-623 509
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		28 952	-17 192
Förändring av kortfristiga fordringar		689 821	-738 749
Förändring av leverantörsskulder		-3 066 840	3 332 963
Förändring av kortfristiga skulder		12 848	68 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-758 874	2 021 862
Investeringsverksamheten			
Investeringsverksamhet		0	-627 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-627 238
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-541 824	-2 781 672
Medlemsinsatser		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-541 824	-2 781 672
Årets kassaflöde		-1 300 698	-1 387 048
Likvida medel vid årets början		3 774 013	5 161 061
Likvida medel vid årets slut		2 473 315	3 774 013

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:

Byggnader	100 år
Bredbandsinstallationer	25 år
Bergvärmeinstallation	30 år
Laddstoplar	10 år
Inventarier	5 år

Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden på 100 år, dvs med 1% per år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Not 2 Årsavgifter, bostäder

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	5 979 352	5 889 949
Hyror , förråd, föreningslokal	79 275	69 897
Hyror, p-platser	290 499	275 525
Övriga intäkter och öresdiffar	19 773	1 746
Elstöd	211 849	0
	6 580 748	6 237 117

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation tvättstugor	11 505	15 215
Reparation installationer	8 183	9 169
Reparation hissar	32 135	83 784
Reparation gemensamma utrymmen	21 165	0
Reparationer försäkringsskador	8 484	3 875
Reparation av gårdar och markytor	7 364	4 500
Reparation av elsystem	6 944	0
Reparation av värmesystem	31 794	0
Reparation av trapphus	8 615	0
Reparation av ventilationssystem	6 486	0
	142 675	116 543

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Underhåll	317 557	230 983
Reparationer	0	59 740
Hiss underhåll	0	3 020 628
	317 557	3 311 351

Not 5 Fastighetsavgift

	2023	2022
Fastighetsavgift	120 764	115 444
	120 764	115 444

Not 6 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	121 901	85 426
Arvode förvaltning	277 634	265 680
Kabel-TV	96 627	240 768
Bredband	145 008	0
Fastighetsskötsel	22 059	35 521
Trädgårdsskötsel	275 277	277 437
Trädgårdsskötsel extra debitering	18 382	224 833
Trapphusstädning	150 964	100 859
Hiss besiktning	12 599	11 189
Obligatorisk besiktningskostnad	6 354	3 022
Snöröjning	256 669	49 133
Vatten	366 228	297 501
El	857 062	722 122
Uppvärmning	389 534	450 362
Sophantering	216 036	147 790
Serviceavtal	134 341	0
	3 346 675	2 911 643

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Kontorsinventarier	22 881	16 490
Kontorsmaterial	638	6 684
Datakommunikation	945	2 685
Telefon , porto	2 545	520
Konsultarvoden	38 094	11 395
Ersättning revisorer	29 625	30 000
Övriga förvaltningskostnader	5 739	17 107
Bankkostnader	4 676	3 944
Medlemsavgifter / föreningsavgifter	7 000	6 900
Övriga kostnader	24 135	4 080
Medlemsaktiviteter	4 257	0
	140 535	99 805

Not 8 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	147 800	36 400
Sociala kostnader	44 147	7 795
Totala arvoden	191 947	44 195

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Bredbandsinstallation	4 %
Installationer	3,33 %
Inventarier	20 %

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	226 138	226 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Ingående avskrivningar	-26 529 813	-25 473 964
Årets avskrivningar Byggnader	-1 051 056	-1 046 801
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 589 917	-26 529 813
Nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående redovisat värde	67 983 183	69 043 287
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	144 000 000	144 000 000
Bokfört värde byggnader	66 121 183	67 181 287
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	67 983 183	69 043 287

Not 11 Installationer bergvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Ingående avskrivningar	-1 102 721	-927 209
Årets avskrivningar	-175 512	-175 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 278 233	-1 102 721
Utgående redovisat värde	4 040 387	4 215 899

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	979 429	352 191
Inköp	0	1 080 245
Erhållet bidrag	0	-453 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	979 429	979 429
Ingående avskrivningar	-285 850	-210 184
Årets avskrivningar	-178 872	-75 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-464 722	-285 850
Utgående redovisat värde	514 707	693 579

Not 13 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	4 515	19 048
Övriga ränteintäkter	1 228	217
	5 743	19 265

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ownit	36 252	36 252
Telenor	24 229	23 940
Wabler	6 937	0
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	7 000	7 000
Brandkontoret	31 142	28 475
Handelsbanken	2 213	2 050
Bidrag Naturvårdsverket	0	453 007
Svensk utemiljö	23 408	
	131 181	550 724

Not 15 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	749 955	280 909
Ränta skattekonto	38	0
	749 993	280 909

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	-19 470 345	-34 681 397
Lån nr. 21008001 4,09% villkorsändring 2028-09-15	12 076 824	12 084 357
Lån nr. 21008028 4,18% villkorsändring 2026-09-15	11 097 040	11 597 040
Lån nr. 21008036 0,91% villkorsändring 2024-10-11	12 010 867	12 045 158
Lån nr. 21691798 3,72% villkorsändring 2026-05-19	11 000 000	11 000 000
Lån nr. 27333443 0,41% villkorsändring 2024-09-25	6 921 158	6 921 158
	33 635 544	18 966 316

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 643 000	95 643 000
	95 643 000	95 643 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	72 929	13 162
Vattenfall el	0	196 254
Bankavgift	208	194
Upplupna revisionsarvode	29 000	28 750
Förutbetalda hyror och avgifter	39 700	24 225
Stockholm vatten	30 965	30 965
Förutbetalda hyresinkomster	1 593 898	1 562 310
Upplupet styrelsearvode	97 250	0
Entema	1 250	0
	1 865 200	1 855 860

Stockholm den

Britt Cannervall
Ordförande

Peter Shestopalov
Ledamot

Raluca Roiescu
Ledamot

Thomas Nilsson
Ledamot

Stavros Kanellos
Ledamot

Joakim Öjhagen
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 17:41

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 12.04.2024 08:39

DOCUMENT ID:

r1xz3OULeR

ENVELOPE ID:

Hy_EDULeR-r1xz3OULeR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Visättra Ängar nr 3.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
RALUCA ROIESCU [REDACTED]	Signed Authenticated	12.04.2024 09:06 12.04.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/20) IP: 37.247.19.23
THOMAS NILSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	13.04.2024 06:03 13.04.2024 05:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/05) IP: 109.104.7.68
Gun-Britt Elisabeth Cannervall [REDACTED]	Signed Authenticated	14.04.2024 21:45 12.04.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/16) IP: 37.46.121.227
PETER SHESTOPALOV [REDACTED]	Signed Authenticated	15.04.2024 11:53 12.04.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/28) IP: 37.247.19.19
JOAKIM ÖJHAGEN [REDACTED]	Signed Authenticated	15.04.2024 14:40 15.04.2024 03:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/17) IP: 83.227.170.115
Stavros Kanellos [REDACTED]	Signed Authenticated	16.04.2024 17:33 16.04.2024 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/22) IP: 192.71.40.20
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	16.04.2024 17:41 16.04.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visättra Ängar nr 3

Org.nr 716420-4823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 de 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.

Revisorers 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 revisionsstandard 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 Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Stockholm den 16 april 2024

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.04.2024 17:39

SENT BY OWNER:
Petter Kindlund • 16.04.2024 17:38

DOCUMENT ID:
SyuKsG3gR

ENVELOPE ID:
HyIDKsM2gR-SyuKsG3gR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Visättra Ängar nr 3.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	16.04.2024 17:39 16.04.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed