

Årsredovisning

Brf Visättra Ängar 3

Org.nr: 716420-4823

2024



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

Styrelsen för Brf Visättra Ängar 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

Föreningens verksamhet

Inledning från styrelsen

Det gångna året har varit intensivt med ökade avgifter och några incidenter som krävde polisens resurser. Trots detta har vi gjort flera framsteg och förbättringar för föreningen och dess medlemmar.

Styrelsearbete och kommunikation

Styrelsen höll 13 protokollförda möten under året där många viktiga frågor behandlades. Vi välkomnade fyra nya grannar till föreningen och introducerade Boappa som ett nytt kommunikationsverktyg för att underlätta kontakten mellan boende och styrelsen.

Vi fortsatte även med Café 3, en "nästan" månatlig sammankomst där medlemmar fick möjlighet att träffa styrelsen, umgås och stärka gemenskapen i föreningen. Att bygga trygghet och samhörighet är ett av våra främsta mål.

Ekonomi och investeringar

Under hösten omförhandlades två lån, vilket innebar en betydligt högre räntesats än tidigare. Detta har påverkat föreningens budget, och vi arbetar aktivt för att hålla kostnaderna nere. Trots ekonomiska utmaningar har vi gjort flera investeringar för att förbättra boendemiljön:

- * *Cykelrensning* genomfördes under våren, vilket gjorde cykelrummen mer lättillgängliga.
- * *Renovering av muren vid Mgv 17B*, där en modernare stenmur ersatte den tidigare skadade strukturen.
Detta blev årets största investering.
- * *Installation av nya LED-lampor*, vilket innebär bättre belysning med längre livslängd och lägre energiförbrukning.

Trivsel och gemenskap

Trivselgruppen arrangerade en uppskattad sommarpicnick med lekar, frukt och soligt väder, samt ett lyckat Halloween-evenemang. Dessutom bidrog gruppen till en grönare och trevligare utemiljö genom att placera ut blomkrukor vid portarna och i våra betonggrundlar.

Hållbarhet och framtid

Från och med nästa år kommer årsredovisningen att distribueras digitalt för att spara både miljö och kostnader. De som saknar digitala medier kommer självklart fortsatt att få den i pappersformat.

Vi ser fram emot 2025 och hoppas att alla medlemmar hjälper oss att hålla nere kostnaderna.

Vi önskar er en fin sommar!

Vänliga hälsningar, styrelsen

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 bostadsrätt, 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
Ny tvättmaskin	2024
Takbesiktning	2024
Radonmätning	2024
Byte av lövsilar	2024
Bättringsmålning av tak	2024
Takbesiktning	2024
Elbesiktning	2024
Tätning av brandceller, nya brandsläckare	2024
Reparation av tegelvägg vid Mvg 19B	2024
Täta brister (hål) i väggar på vinden. Brandskydd	2024
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Eventuellt byte av torkskåp	2024
Upprustning av lekplats Mvg 27 med bl.a ny sandlåda	2025
Målning av taksprång	2025
Byte av torkskåp	2025-2026

Nedanstående investering har genomförts/planeras:

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

<u>Planerad investering</u>	<u>År</u>
Bygga ett miljörum inför 2027 då kommunen kräver ökat ansvar för sophantering	2025-2026
Installationsarbeten för individuell elmätning i lgh	2025-2026
Installation av solpaneler på yttertak	2026

Förvaltning

Fastighetskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2024. 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 överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 76 st.

Under året har 4 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter (jämfört med 4 st lägenheter under 2023).

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	107 st
Nya medlemmar under året:	7 st
Avgående medlemmar under året:	-5 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	109st

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	omval tom 2026
Peter Shestopalov	Ledamot	omval tom 2026
Tytti Hiekkaranta	Ledamot	nyval tom 2026
Anna Rusin	Suppelant	nyval tom 2026
Harpreet Gill	Suppelant	nyval tom 2026

Revisor

Styrelsen fick i uppdrag att utse ny revisor då Petter Kindlund på Certe Revision avsagt sig sitt uppdrag.

Valberedning

Stämman utsåg Antonia Kanellos till valberedning.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2024
Styrelsen har under året avhållit 13 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.

Nytt avtal markskötsel och snöröjning SVEFAB fr o m 1/7 -24.

Nytt avtal trappstädning (Söder om Söder) fr o m 1/11-24.

SBA i egen regi påbörjades under hösten-24.

Renovering av trasig mur längs Mangårdsvägen 17B.

Lekplatsbesiktning hösten-24.

Takbesiktning hösten-24.

2 lån fick nya villkorsändringar med högre ränta.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % från den 1 april 2024 samt
MC-plats, p-plats, garage och förråd höjdes med 10 %.

Föreningens resultat för år 2024 är -1 188 kkr (föregående år +162 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 1 350 kkr. Flera reparationer och incidenter har varit tvungna att åtgärdas under året.

I resultatet ingår avskrivningar med -1 299 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 2 473 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 2 199 kkr. Kassaflödet under året har minskat med ca 274 kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med 663 kkr. Föreningen har vid årets utgång lån på ca 52,4 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 7 279 per kvm bostadsrättsyta.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 676	6 369	6 237	6 190
Resultat efter finansiella poster	-1 188	162	-1 931	790
Soliditet (%)	26,0	27,1	25,7	27,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	865	830	817	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	90,9	94,4	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-7 182	-7 274	-7 348	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-7 279	-7 372	-7 447	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	40	259	368	0
Räntekänslighet (%)	8,4	-8,9	-9,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	245	204	201	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 detta då inga jämförelsetal för 2021 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	8 696 538	6 028 550	161 857	20 626 293
Disposition av föregående års resultat:				161 857	-161 857	0
Avsättning till underhållsfond			966 346	-966 346		0
Årets resultat					-1 187 753	-1 187 753
Belopp vid årets utgång	4 316 009	1 423 339	9 662 884	5 224 061	-1 187 753	19 438 540

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 224 061
årets förlust	-1 187 753
	4 036 308
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	966 346
i ny räkning överföres	3 069 962
	4 036 308

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror	2	6 675 661	6 368 899
Övriga rörelseintäkter	2	0	211 849
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 675 661	6 580 748
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-606 864	-142 675
Planerat underhåll	4	-305 430	-317 557
Fastighetsavgift	5	-123 880	-120 764
Driftskostnader	6	-3 511 300	-3 346 675
Övriga kostnader	7	-132 843	-140 535
Personalkostnader	8	-91 994	-191 947
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-1 299 467	-1 414 488
Summa rörelsekostnader		-6 071 778	-5 674 641
Rörelseresultat		603 883	906 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter	13	32 484	5 743
Räntekostnader	15	-1 824 120	-749 993
Summa finansiella poster		-1 791 636	-744 250
Resultat efter finansiella poster		-1 187 753	161 857
Resultat före skatt		-1 187 753	161 857
Årets resultat		-1 187 753	161 857

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	66 923 079	67 983 183
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	4 315 731	4 555 094
Summa materiella anläggningstillgångar		71 238 810	72 538 277
Summa anläggningstillgångar		71 238 810	72 538 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 073 686
Övriga fordringar		93 750	10 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	136 671	131 180
Summa kortfristiga fordringar		230 421	1 215 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 198 617	2 473 315
Summa kassa och bank		2 198 617	2 473 315
Summa omsättningstillgångar		2 429 038	3 688 513
SUMMA TILLGÅNGAR		73 667 848	76 226 790

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 739 348	5 739 348
Underhållsfond		9 662 884	8 696 538
Summa bundet eget kapital		15 402 232	14 435 886
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 224 061	6 028 551
Årets resultat		-1 187 753	161 857
Summa fritt eget kapital		4 036 308	6 190 408
Summa eget kapital		19 438 540	20 626 294
Långfristiga skulder			
	16		
Fastighetslån	17	33 110 520	33 635 544
Summa långfristiga skulder		33 110 520	33 635 544
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del Fastighetslån	16, 17	19 332 820	19 470 345
Leverantörsskulder		789 871	613 529
Skatteskulder		11 818	15 378
Övriga skulder		0	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	984 279	1 865 200
Summa kortfristiga skulder		21 118 788	21 964 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 667 848	76 226 790

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 187 753

161 857

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 299 467

1 414 488

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

111 714

1 576 345

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 073 686

28 952

Förändring av kortfristiga fordringar

-88 909

689 821

Förändring av leverantörsskulder

176 342

-3 066 840

Förändring av kortfristiga skulder

-1 022 507

12 848

Kassaflöde från den löpande verksamheten

250 326

-758 874

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-525 024

-541 824

Medlemsinsatser

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-525 024

-541 824

Årets kassaflöde

-274 698

-1 300 698

Likvida medel vid årets början

2 473 315

3 774 013

Likvida medel vid årets slut

2 198 617

2 473 315

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, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	6 231 974	5 979 352
Hyror , förråd, föreningslokal	87 854	79 275
Hyror, p-platser, garage	308 769	290 499
Övriga intäkter och öresdiffar	47 063	19 773
Elstöd	0	211 849
	6 675 660	6 580 748

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparation tvättstugor	16 938	11 505
Reparation installationer	2 845	8 183
Reparation hissar	65 807	32 135
Reparation gemensamma utrymmen	9 249	21 165
Reparationer försäkringsskador	133 456	8 484
Reparation av gårdar och markytor	282 895	7 364
Reparation av elsystem	0	6 944
Reparation av värmesystem	40 852	31 794
Reparation av trapphus	0	8 615
Reparation av ventilationssystem	3 115	6 486
Reparation av entreer och portar	3 475	0
Reparation av huskropp utvändigt	43 148	0
Reparation av vatten och avloppssystem	5 084	0
	606 864	142 675

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll	178 614	317 557
Gemensamma utrymmen	62 200	0
Tvättstuga	64 616	0
	305 430	317 557

Not 5 Fastighetsavgift

	2024	2023
Fastighetsavgift	123 880	120 764
	123 880	120 764

Not 6 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	134 255	121 901
Arvode förvaltning	291 154	277 634
Kabel-TV	72 687	96 627
Bredband	174 709	145 008
Fastighetsskötsel	11 939	22 059
Trädgårdsskötsel	232 976	275 277
Trädgårdsskötsel extra debitering	2 175	18 382
Trapphusstädning	149 503	150 964
Hiss besiktning	10 500	12 599
Obligatorisk besiktningskostnad	143 166	6 354
Snöröjning	186 344	256 669
Vatten	457 724	366 228
El	851 807	857 062
Uppvärmning	478 897	389 534
Sophantering	156 864	216 036
Serviceavtal	156 600	134 341
	3 511 300	3 346 675

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Kontorsinventarier	0	22 881
Kontorsmaterial	47 464	638
Datakommunikation	2 835	945
Telefon , porto	2 064	2 545
Konsultarvoden	23 476	38 094
Ersättning revisorer	31 625	29 625
Övriga förvaltningskostnader	5 100	5 739
Bankkostnader	4 943	4 676
Medlemsavgifter / föreningsavgifter	7 000	7 000
Övriga kostnader	0	24 135
Medlemsaktiviteter	8 336	4 257
	132 843	140 535

Not 8 Arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	147 800
Sociala kostnader	21 994	44 147
Totala arvoden	91 994	191 947

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

	2024-12-31	2023-12-31
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	-27 589 917	-26 529 813
Årets avskrivningar Byggnader	-1 051 056	-1 051 056
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 650 021	-27 589 917
Nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående redovisat värde	66 923 079	67 983 183
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	65 061 079	66 121 183
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	66 923 079	67 983 183

Not 11 Installationer bergvärme

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Ingående avskrivningar	-1 278 233	-1 102 721
Årets avskrivningar	-175 512	-175 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 453 745	-1 278 233
Utgående redovisat värde	3 864 875	4 040 387

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	979 429	979 429
Inköp		0
Erhållit bidrag		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	979 429	979 429
Ingående avskrivningar	-464 722	-285 850
Årets avskrivningar	-71 772	-178 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 494	-464 722
Utgående redovisat värde	442 935	514 707

Not 13 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB		4 515
Övriga ränteintäkter	32 484	1 228
	32 484	5 743

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ownit	38 076	36 252
Telenor	26 461	24 229
Wabler	10 029	6 937
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	7 000	7 000
Brandkontoret	34 371	31 142
Handelsbanken	0	2 213
Hissen avtal	20 734	0
Svensk utemiljö	0	23 408
	136 671	131 181

Not 15 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 824 085	749 955
Ränta skattekonto	35	38
	1 824 120	749 993

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	-19 332 820	-19 470 345
Lån nr. 21008001 4,09% villkorsändring 2028-09-15	12 045 152	12 076 824
Lån nr. 21008028 4,18% villkorsändring 2026-09-15	10 597 040	11 097 040
Lån nr. 21008036 3,74% villkorsändring 2025-10-13	11 973 740	12 010 867
Lån nr. 21691798 3,72% villkorsändring 2026-05-19	11 000 000	11 000 000
Lån nr. 27333443 3,11% villkorsändring 2025-03-25	6 827 408	6 921 158
	33 110 520	33 635 544

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	95 643 000	95 643 000
	95 643 000	95 643 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	134 555	72 929
Vattenfall el	146 449	0
Bankavgift	188	208
Upplupna revisionsarvode	30 000	29 000
Förutbetalda hyror och avgifter	44 724	39 700
Stockholm vatten	38 638	30 965
Förutbetalda hyresinkomster	493 573	520 212
Upplupet styrelsearvode	96 153	97 250
Entema	0	1 250
	984 280	791 514

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Britt Cannevall
Ordförande



Peter Shestopalov
Ledamot



Raluca Roiescu
Ledamot



Thomas Nilsson
Ledamot



Stavros Kanellos
Ledamot



Tytti Hiekkaranta
Ledamot

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

Camilla Almstedt

Camilla Almstedt
Auktoriserad revisor
Autograph Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557545577035

Dokument

Årsredovisning Brf Visättra Ängar 3 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-04-30 11:08:19 CEST (+0200) av Willy
Nolvall (WN)
Färdigställt 2025-05-02 11:12:40 CEST (+0200)

Initierare

Willy Nolvall (WN)
Persson & Bergström Förvaltning AB
willy.nolvall@pbforvaltning.se
+460102070369

Signerare

Britt Karlsson Cannervall (BKC)
brittcannervall@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BKC'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gun-
Britt Elisabeth Cannervall"

Signerade 2025-04-30 11:50:14 CEST (+0200)

Peter Shestopalov (PS)
parenek4@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SHESTOPALOV"

Signerade 2025-05-02 10:47:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545577035

Raluca Roiescu (RR)
rraluca_223@yahoo.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Raluca Roiescu'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RALUCA ROIESCU"
Signerade 2025-04-30 15:08:09 CEST (+0200)

Thomas Nilsson (TN)
thomasnilsson34@gmail.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Thomas Nilsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS NILSSON"
Signerade 2025-05-02 05:54:44 CEST (+0200)

Stavros Kanellos (SK)
s.kanellos@gmail.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Stavros Kanellos'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stavros Kanellos"
Signerade 2025-04-30 14:46:12 CEST (+0200)

Tytti Hiekkaranta (TH)
tytti.hiekkaranta@outlook.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Tytti Hiekkaranta'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TYTTI HIEKKARANTA"
Signerade 2025-04-30 11:50:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545577035

Camilla Almstedt (CA)
camilla@autographrevision.se



Camilla Almstedt

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Almstedt"
Signerade 2025-05-02 11:12:40 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

