

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Visättra Ängar nr 1

716420-4807



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Mangården 1	1989	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 7 490 kvm och 5 lokaler om 324 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	0
2 r.o.k.	19
3 r.o.k.	27
4 r.o.k.	18
5 r.o.k.	15
Summa antal lägenheter:	79

Dessutom tillkommer

Lokaler	5
Parkeringar	66
Parkeringar Carport	16
Gästparkeringar	3
MC-parkering	1

Extraförråd 20

Styrelsens sammansättning

Mia Lehtonen	Ordförande
Björn Kellerth	Styrelseledamot
Eva Johansson	Styrelseledamot
Susanne Piehl	Styrelseledamot
Tord Hammarberg	Styrelseledamot
Uzma Iqbal	Styrelseledamot
Victor Petersson	Styrelseledamot

Valberedning

Karl Edlén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Peter Andreas Ryberg	Auktoriserad revisor	Conseil Revision AB
Kerstin Winkler	Internrevisor	
Mimmi Ekblad	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Byte av lekredskap lekplatser
Byte av tvättmaskin i tvättstuga
Byte av staket runt carport
Ventilationsrensning tvättstugor
Spolning utebrunnar
- 2024** ● Byte av tvättmaskin i tvättstuga
Stamspolning inkl upprättande av protokoll för samtliga lägenheter
- 2023-2025** ● Hissmodernisering alla portar (8 st)
- 2023** ● Byte stoppbrädor vid nedre parkering samt anläggning av nya parkeringar
Renovering av skärmtak i A-huset på nedre entren
Brandsyn
Elsäkerhetsbesiktning
Byte av ventilationsfläkt

- 2022-2023** ● Översyn/åtgärd skyddsrum
- 2022** ● Byte av torktumlare tvättstuga
Översyn originalinglasade balkonger
Byte av spiskåpor PM90
Byte till underhållsfria skivor, taksprång
Trädbeskrning av arborist
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn balkonger
Åtgärd vittrande tegel (fasad)
Modernisering taksäkerhet, båda fastigheterna
- 2026** ● Målning alt. behandling av staket runt carport
- 2027** ● Ventilationsrensning tvättstugor
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2028** ● Spolning utebrunnar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	8 324 536	8 023 306	7 898 316	7 886 106
Resultat efter fin. poster	-466 216	7 422	497 663	1 449 697
Soliditet (%)	25	25	25	24
Yttre fond	2 867 309	2 609 810	2 934 677	2 237 677
Taxeringsvärde	144 326 000	141 179 000	141 179 000	141 179 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	977	942	932	324
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	79,9	85,3	29,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 944	7 038	7 131	7 331
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 656	6 719	6 808	6 999
Sparande / kvm totalyta, kr	248	348	335	327
Elkostnad / kvm totalyta, kr	185	142	174	176
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	48	41	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	190	215	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,71	1,82	1,78
Räntekänslighet (%)	7,11	7,47	7,65	22,64

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 358 074 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - I årsavgiften inkluderas intäkt för el och värme som debiteras till bostadsrättsinnehavarna.

Upplysning vid förlust

Årets minusresultat beror till stor del på hissmoderniseringen av samtliga 8 hissar som genomförts under åren 2023-2025. Kostnaden för detta har endast belastat likvida medel vilket innebär att föreningen inte har upptagit några nya lån för detta. Föreningen har sedan 2015 inte haft några höjningar av årsavgifterna. Däremot justerades dessa under 2022 med -4%. För att långsiktigt kunna möta både ökade kostnader för drift och underhåll kommer höjningar av årsavgifter framöver att vara nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-08-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	3 632 614	-	-	3 632 614
Fond, yttre underhåll	2 609 810	-	257 499	2 867 309
Balanserat resultat	12 216 881	7 422	-257 499	11 966 804
Årets resultat	7 422	-7 422	-466 216	-466 216
Eget kapital	18 466 727	0	-466 216	18 000 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 966 804
Årets resultat	-466 216
Totalt	11 500 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	697 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-169 622
Balanseras i ny räkning	10 973 209
	11 500 587

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 324 536	8 023 306
Övriga rörelseintäkter	3	146 428	974 945
Summa rörelseintäkter		8 470 964	8 998 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 637 173	-4 726 038
Övriga externa kostnader	9	-327 065	-224 637
Personalkostnader	10	-166 370	-161 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 338 567	-2 510 811
Summa rörelsekostnader		-7 469 175	-7 623 160
RÖRELSERESULTAT		1 001 789	1 375 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 473	68 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 500 479	-1 435 731
Summa finansiella poster		-1 468 006	-1 367 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-466 216	7 422
ÅRETS RESULTAT		-466 216	7 422

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	64 080 356	64 947 978
Markanläggningar	13	252 273	280 329
Maskiner och inventarier	14	4 241 486	4 516 494
Pågående projekt		242 372	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 816 488	69 744 801
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 816 488	69 744 801
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		145 219	90 237
Övriga fordringar	15	11 361	20 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	340 141	456 520
Summa kortfristiga fordringar		496 722	567 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 305 322	2 348 446
Summa kassa och bank		2 305 322	2 348 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 802 044	2 916 199
SUMMA TILLGÅNGAR		71 618 532	72 661 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 632 614	3 632 614
Fond för yttre underhåll		2 867 309	2 609 810
Summa bundet eget kapital		6 499 923	6 242 424
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 966 804	12 216 881
Årets resultat		-466 216	7 422
Summa fritt eget kapital		11 500 587	12 224 303
SUMMA EGET KAPITAL		18 000 510	18 466 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	37 773 986	52 210 875
Summa långfristiga skulder		37 773 986	52 210 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 238 221	500 000
Leverantörsskulder		342 186	251 235
Övriga kortfristiga skulder		27 484	28 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 236 144	1 203 445
Summa kortfristiga skulder		15 844 036	1 983 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 618 532	72 661 000

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 001 789	1 375 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 338 567	2 510 811
	3 340 356	3 885 902
Erhållen ränta	51 219	68 858
Erlagd ränta	-1 491 959	-1 375 063
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 899 616	2 579 696
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 286	-195 469
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 896	-81 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 065 798	2 302 615
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 410 253	-3 005 864
Avyttring av finansiella tillgångar	0	20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 410 253	-2 985 864
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-698 668	-698 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-698 668	-698 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	-43 124	-1 381 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 348 446	3 730 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 305 322	2 348 446

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	4 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10 %
Markanläggningar	6,67 %
Byggnad	0 - 5,14 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	6 470 292	6 470 292
Hysesintäkter, lokaler	387 192	378 571
Hysesintäkter, p-platser	506 816	513 034
Övriga intäkter	29 311	24 226
El	439 597	145 855
Värme	491 328	491 328
Summa	8 324 536	8 023 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-7	7
Övriga rörelseintäkter	8 236	11 850
Övriga intäkter	0	436
Försäkringsersättning	138 199	962 652
Summa	146 428	974 945

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	99 203	99 172
Städning	188 752	196 485
Besiktningkostnader	15 744	4 000
Underhållsplan	7 425	0
Brandskydd	223 585	9 644
Hiss serviceavtal	47 272	46 032
Övriga serviceavtal	80 020	78 416
Trädgårdsarbete	245 549	233 681
Snöskottning	174 628	334 930
Klottersanering	1 938	4 848
Övrigt	0	8 677
Summa	1 084 115	1 015 887

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	1 616	11 386
Bostäder	0	3 000
Bostäder VVS	0	5 488
Tvättstuga	59 039	69 206
Trapphus/port/entr	62 983	0
Soprum/miljöanläggning	46 513	16 027
Dörrar och lås/porttele	9 498	55 209
Övriga gemensamma utrymmen	21 713	0
VA	1 586	37 261
Ventilation	20 118	35 748
El	128 372	135 250
Hissar	36 551	46 596
Fasader	32 373	1 096
Fönster	38 340	32 070
Gård/markytor	0	13 239
Försäkringsärende/vattenskada	177 357	666 800
Summa	636 060	1 128 376

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VA	44 622	339 835
Värme	5 043	0
Ventilation	14 628	0
Summa	64 292	339 835

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	1 447 405	1 115 329
Vatten	476 340	409 542
Sophämtning	155 222	134 191
Summa	2 078 967	1 659 062

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	238 937	200 267
Övrigt	27 419	25 532
Självrisker	120 275	0
Kabel-TV	123 142	112 122
Bredband	103 411	95 477
Fastighetsskatt	160 556	149 480
Summa	773 740	582 878

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	0	1 528
Kortinköp Handelsbanken	8 099	9 704
Övriga förvaltningskostnader	11 731	4 643
Telekommunikation	11 982	12 336
Datakommunikation	16 021	8 237
Juridiska kostnader	34 459	7 506
Revisionsarvoden	24 793	25 921
Ekonomisk förvaltning	138 835	126 376
Extradebitering förvaltn.	9 066	10 003
Övriga administrativa kostnader	8 426	0
Konsultkostnader	42 600	0
Bankkostnader	5 119	4 441
Tillsynsavgifter Myndigheter	15 875	2 507
Övriga externa kostnader	60	11 437
Summa	327 065	224 637

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	124 473	120 898
Löner, arbetare	4 584	4 200
Sociala avgifter	37 313	36 576
Summa	166 370	161 674

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 499 238	1 435 731
Övriga räntekostnader	1 241	0
Summa	1 500 479	1 435 731

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 766 485	116 874 091
Årets inköp	982 500	2 892 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 748 985	119 766 485
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 818 507	-52 783 226
Årets avskrivning	-1 850 122	-2 035 281
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 668 629	-54 818 507
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 080 356	64 947 978
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 988 000</i>	<i>1 988 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 174 000	97 089 000
Taxeringsvärde mark	37 152 000	44 090 000
Summa	144 326 000	141 179 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	420 563	420 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	420 563	420 563
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-140 234	-112 178
Årets avskrivning	-28 056	-28 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 290	-140 234
Utgående restvärde enligt plan	252 273	280 329

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 719 915	6 606 445
Inköp	185 381	113 470
Utgående anskaffningsvärde	6 905 296	6 719 915
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 203 421	-1 755 947
Avskrivningar	-460 389	-447 474
Utgående avskrivning	-2 663 810	-2 203 421
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 241 486	4 516 494

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	7 036	6 675
Skattefordringar	4 325	14 321
Summa	11 361	20 996

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 931	249 053
Fastighetsskötsel	8 269	8 265
Försäkringspremier	162 101	123 152
Kabel-TV	10 639	9 536
Bredband	17 347	17 079
Förvaltning	46 681	11 516
Inkomsträntor	19 173	37 919
Summa	340 141	456 520

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek	2028-06-01	2,69 %	20 717 323	20 717 323
SBAB	2027-07-14	4,29 %	13 555 339	13 887 339
SBAB	2026-05-11	1,64 %	13 739 553	13 939 553
SBAB	2029-07-16	3,04 %	3 999 992	4 166 660
Summa			52 012 207	52 710 875
Varav kortfristig del			14 238 221	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 518 867 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 136	22 065
El	85 732	72 730
Utgiftsräntor	250 762	242 242
Vatten	41 680	36 696
Löner	117 600	114 600
Förvaltning	0	44
Sociala avgifter	36 942	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	655 792	653 568
Beräknat revisionsarvode	25 500	25 500
Summa	1 236 144	1 203 445

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	103 454 000	103 454 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av p-avgifter avseende p-platser under tak samt besöksparkeringarna. Installering laddstolpar hösten 2025, 23 st varav 8 st under tak.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 oktober. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Björn Kellerth
Styrelseledamot

Eva Johansson
Styrelseledamot

Mia Lehtonen
Ordförande

Susanne Piehl
Styrelseledamot

Tord Hammarberg
Styrelseledamot

Uzma Iqbal
Styrelseledamot

Victor Petersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kerstin Winkler
Internrevisor

Conseil Revision AB
Peter Andreas Ryberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.10.2025 09:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.10.2025 10:22

DOCUMENT ID:

rkxFDi-RAll

ENVELOPE ID:

HkldviZRAXe-rkxFDi-RAll

DOCUMENT NAME:

Brf Visättra Ängar nr 1, 716420-4807 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

ba20003a7bb8dfc7de9df8030bfa5b3542c8bcefed1cf8443a876007d12bec6ec8785c9b8bce16e918489b28c726578e68f3a3cbff9f4bbb44cdbf69cce5876b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN OLOF KELLERTH bjorn@visattranr1.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 10:27 28.10.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.37.19
2. MIA LEHTONEN mia@visattranr1.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 18:46 28.10.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.89.188
3. UZMA IQBAL uzma@visattranr1.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 19:47 28.10.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.89.188
4. EVA ANETTE JOHANSSON eva@visattranr1.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 20:15 28.10.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.89.188
5. SUSANNE PIEHL susanne@visattranr1.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 21:17 28.10.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.224.109
6. TORD HAMMARBERG tord.hammarberg@usa.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 21:34 28.10.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:26f7:f8d1:4c0c:0:5000:0:b
7. VICTOR OLOF PETERSSON victor@visattranr1.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 21:43 28.10.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.11.80
8. PETER RYBERG peter@conseil.se	 Signed Authenticated	29.10.2025 09:45 28.10.2025 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.225.68
9. Kerstin Linnéa Winkler kerstin@visattranr1.se	 Signed Authenticated	29.10.2025 09:53 29.10.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.45.4

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

Attachments

No attachments related to this 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.



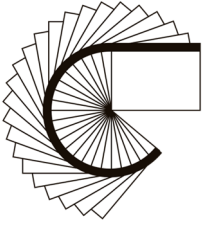
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Visättra Ångar nr 1
Org.nr. 716420-4807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Visättra Ångar nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRV Visättra Ångar nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor

Kerstin Winkler

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.10.2025 09:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.10.2025 10:22

DOCUMENT ID:

SyMFPo-AAIlg

ENVELOPE ID:

HktPjW0CGx-SyMFPo-AAIlg

DOCUMENT NAME:

BRF Visättra Ängar nr 1 - Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

b9cbb62a500207494217832ab1e73c3e487bc93277860
2b3d58050de17a6b7fa4c5ec2289e2686aae9e96258b25
b3da61269fc101691660aa5e11663ee4c34ed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER RYBERG peter@conseil.se	Signed Authenticated	29.10.2025 09:46 28.10.2025 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.225.68
2. Kerstin Linnéa Winkler kerstin@visattranr1.se	Signed Authenticated	29.10.2025 09:55 29.10.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.45.4

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

Attachments

No attachments 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



PAES
sealed

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