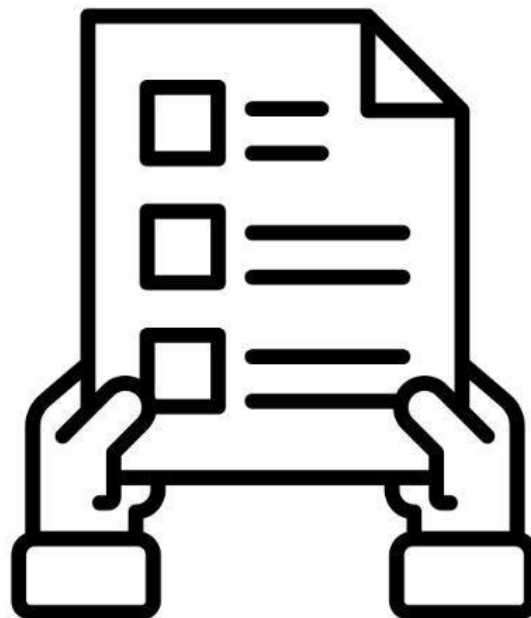
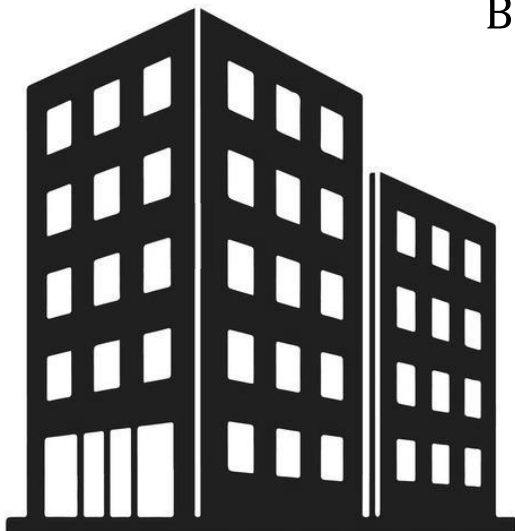


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen  
Visättra Ängar 3  
716420-4823



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8
<b>Ekonomi</b>	
Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visättra Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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**

### **Verksamhetsberättelse 2025**

#### **Inledning från styrelsen**

År 2025 har varit ett år som präglats av förändring, omfattande åtgärdsarbete och ett fortsatt fokus på att stärka föreningens långsiktiga ekonomi och fastigheternas skick. Samtidigt har föreningen påverkats av ökade kostnader, räntekänslighet och flera oväntade utgifter.

#### **Förvaltarbyte och åtgärdsarbete**

Efter 15 års samarbete avslutades avtalet med FSAB. Från och med maj månad tog Storholmen Förvaltning över den ekonomiska och tekniska förvaltningen. I samband med förvaltarbytet genomfördes en grundlig genomgång av fastigheten, vilket resulterade i att flera tidigare oupptäckta eller eftersatta brister identifierades.

Under året har bland annat följande åtgärder genomförts:

- Åtgärd av hål i brandceller
- Förbättrade kabelskydd utomhus
- Reparation av staket på parkeringsdäck
- Genomförd elbesiktning inklusive nödvändiga åtgärder
- Stamspolning av fastighetens avloppssystem
- Lekplatsbesiktning följt av säkerhetsåtgärder

Arbetet har bidragit till att successivt förbättra fastighetens tekniska status, men också medfört ökade kostnader under året.

#### **Länestruktur och ränterisker**

Vid årets slut uppgår föreningens långfristiga lån till **51,5 Mkr**. Föreningen är därmed räntekänslig och kommande ränteändringar under 2026/2028 kan påverka föreningens ekonomi i betydande grad.

Under 2025 har delar av de tidigare kortfristiga lånen lagts om till längre bindningstider. Styrelsen arbetar vidare med en långsiktig strategi för räntebindning, amorteringar och kostnadskontroll för att minska risknivån framöver.

### **Vattenskador och fastighetsunderhåll**

Under hösten drabbades föreningen av två vattenskador som medförde betydande kostnader och arbete. Händelserna visar att fastigheten har områden som kräver ökad bevakning och förebyggande underhåll.

Styrelsen har påbörjat:

- utredning av orsakerna bakom skadorna
- uppföljning av försäkringsärenden
- översyn av rutiner för tidig upptäckt
- uppdatering av underhållsplanen för att hantera riskområden

Det är troligt att ytterligare investeringar inom rör, avlopp och fuktsäkerhet blir aktuella under kommande år.

### **Underhållsplan och framtida investeringar**

En ny och uppdaterad underhållsplan har tagits fram. Planen pekar ut flera viktiga underhållsåtgärder de kommande 50 åren, bland annat:

- fortsatta underhållsåtgärder på installationer
- reparationer av tekniska system
- löpande förnyelse av byggnadsdelar

Föreningen har under året avsatt medel till den yttre underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen. Det som sätts av är snittkostnad per år under kommande 50 år.

Avsättning till yttre underhållsfond innebär att en del av årets resultat redovisningsmässigt avsätts för framtida underhållsåtgärder, såsom exempelvis tak, fasad och installationer. Avsättningen utgör en bokföringsmässig disposition och innebär inte att motsvarande medel avskiljs på ett separat konto, utan syftar till att säkerställa en långsiktig planering av föreningens underhåll.

### **Medlemsdialog och gemenskap**

Föreningen har fortsatt att prioritera medlemsinformation och gemenskap under året. Träffarna "Café 3" har genomförts regelbundet och engagemanget har ökat. Styrelsen har även skickat månadsbrev med löpande information om ekonomi, projekt och aktuella händelser.

Under 2025 genomfördes även städdagar, grillfest och glöggmingel, vilket bidragit till ökad trivsel i området.

### **Visättra Planprogram och byggrätter**

Huddinge kommun beslutade under mars 2025 om ett omtag av planprogrammet för Visättra. Nästa steg blir att identifiera investerare och byggaktörer som kan driva processen vidare. I nuläget finns ingen fastställd tidsplan. Föreningen följer utvecklingen eftersom eventuella beslut kan påverka både

boendemiljö och långsiktig planering.

### **Framåtblick för 2026**

Styrelsen bedömer att följande områden kommer stå i fokus under 2026:

- Åtgärder för att **stärka likviditeten**, inklusive eventuella justeringar av årsavgifterna
- Fortsatt arbete med att minska **driftskostnader och energiförbrukning**
- Systematisk uppföljning av föreningens **lånestruktur och ränterisker**
- Prioriterat underhåll av områden med hög risk för skador, särskilt inom **rör och avlopp**
- Fördjupad dialog med medlemmarna om föreningens ekonomiska läge och kommande investeringar

### **Sammanfattning**

2025 har varit ett år med stora förändringar och ökade kostnader, men också med viktiga steg mot en mer strukturerad och transparent förvaltning av föreningens fastigheter. Styrelsen arbetar vidare med att stärka ekonomin, förbättra långsiktig planering och säkerställa en trygg och välskött boendemiljö för alla medlemmar.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 registrerades 1989-04-03.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1993-06-07 och stadgarna registrerades 2021-09-22.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

### **Fakta om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Huddinge Mangården 2 med adress Mangårdsvägen 1731 i Huddinge kommun.

Fastigheten förvärvades 1990-12-11.

På fastigheten finns:

- 1 flerbostadshus i fem våningar
- 2 flerbostadshus i fyra våningar
- 1 komplementbyggnad (tvättstuga och värmecentral)
- 1 parkeringsdäck i två plan

Taxeringsvärde: 144 000 000 kr.

Uppvärmning sker via bergvärmeanläggning.

### **LÄGENHETER OCH LOKALER**

Föreningen upplåter:

- 76 lägenheter med bostadsrätt
- 37 förrådslokaler med hyresrätt
- 84 parkeringsplatser (varav 4 MC-platser)

Lägenhetsfördelning:

1 rok 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

5 rok 11 st 1 329,5 kvm

Totalt: 76 lägenheter 7 204,5 kvm.

**Genomförda större åtgärder (urval):**

2009-2010 Takmålning, byte av tvättmaskiner och torktumlare.

2011 Upprustning av lekplats.

2015 Byte av fläktar och ventilationsåtgärder.

2016 Installation av bergvärme och LED-belysning.

2018 Nya parkeringsplatser och infartsbommar.

2020 Byte av lägenhetsdörrar och passersystem.

2022 Renovering av hissar.

2023 Digitala bokningstavlor och kameraövervakning.

2024 Ny tvättmaskin, takbesiktning, radonmätning och brandskyddsåtgärder.

**Planerat underhåll:**

2025 Upprustning av lekplats Mangårdsvägen 27.

2025 Målning av taksprång.

20252026 Byte av torkskåp.

**INVESTERINGAR**

**Genomförd investering:**

2022 Installation av laddstolpar för elbilsladdning.

**Planerade investeringar:**

20252026 Installation av individuell elmätning i lägenheter.

2026 Installation av solpaneler på yttertak.

20252026 Bygga miljörum för sophantering.

## **FÖRVALTNING**

Storholmen Förvaltning AB har bistått styrelsen med ekonomisk och teknisk förvaltning under 2025.

Föreningen har avtal med bland annat:

- Söder om söder städning
- Hissen AB hissar
- Svealands Fastighetsteknik AB trädgård och snöröjning
- Enstar AB service bergvärme
- P-service parkeringsövervakning
- Entema tvättstugservice

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antal lägenheter: 76

Överlåtelser under året: 1 st

Medlemsantal:

Vid årets början: 110

Nya medlemmar: 4

Avgående: 2

Vid årets slut: 112

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 847	6 676	6 369	6 237
Resultat efter finansiella poster	-2 053	-1 188	162	-1 931
Soliditet (%)	24,8	26,4	27,1	25,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	877	865	830	817
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	93,4	90,9	94,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 609	7 182	7 274	7 348
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 148	7 279	7 372	7 447
Sparande per kvm (kr/kvm)	30	40	259	368
Räntekänslighet (%)	8,2	8,4	-8,9	-9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	245	204	201

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultat efter finansiella poster om **2 053 088 kr** för 2025. Förlusten är större än föregående år och beror främst på:

- **Ökade driftskostnader**, särskilt inom fastighetsskötsel, el, reparationer och juridiska tjänster
- **Högre avskrivningskostnader** jämfört med föregående år
- **Fortsatt höga räntekostnader** till följd av föreningens lånestruktur

Likviditeten har samtidigt minskat från **2,2 Mkr till 0,9 Mkr**, vilket innebär att föreningens ekonomiska buffert på kort sikt är begränsad. Styrelsen kommer därför under 2026 att behöva vidta åtgärder för att stärka likviditeten och minska sårbarheten.

### Förändringar i 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	9 662 884	5 224 061	-1 187 753	<b>19 438 540</b>
Avsättning till underhållsfond			966 346	-966 346		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 187 753	1 187 753	<b>0</b>
Årets resultat					-2 053 088	<b>-2 053 088</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 316 009</b>	<b>1 423 339</b>	<b>10 629 230</b>	<b>3 069 962</b>	<b>-2 053 088</b>	<b>17 385 452</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 069 962
årets förlust	-2 053 088
	<b>1 016 874</b>

disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	2 592 500
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-278 518
i ny räkning överföres	-1 297 108
	<b>1 016 874</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 846 700	6 675 660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 846 700</b>	<b>6 675 660</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 016 254	-4 547 474
Övriga kostnader	4	-133 417	-132 843
Personalkostnader	5	-98 346	-91 994
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 995 752	-1 299 467
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 243 769</b>	<b>-6 071 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-397 069</b>	<b>603 882</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 176	32 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 674 196	-1 824 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 656 020</b>	<b>-1 791 636</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 053 089</b>	<b>-1 187 754</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 053 089</b>	<b>-1 187 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 053 088</b>	<b>-1 187 753</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	65 165 567	66 923 079
Installationer bergvärme	7	3 689 359	3 864 875
Inventarier, verktyg och installationer	8	388 132	450 856
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 243 058</b>	<b>71 238 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 243 058</b>	<b>71 238 810</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		9 629	0
Avgifts- och hyresfordringar		14 412	0
Övriga fordringar		3 304	93 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 135	136 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 480</b>	<b>230 421</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		919 862	2 198 617
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 064 342</b>	<b>2 429 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 307 400</b>	<b>73 667 848</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 316 009	4 316 009
Uppåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Fond för yttre underhåll		11 129 230	10 162 884
Fond för utvecklingsutgifter		-500 000	-500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 368 578</b>	<b>15 402 232</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 069 962	5 224 061
Årets resultat		-2 053 088	-1 187 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 016 874</b>	<b>4 036 308</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 385 452</b>	<b>19 438 540</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 010 862	-7 287 668
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 010 862</b>	<b>-7 287 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		39 482 991	59 731 008
Förskott från kunder		0	44 724
Leverantörsskulder		391 213	789 871
Övriga skulder		25 993	11 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 010 889	939 555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 911 086</b>	<b>61 516 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 307 400</b>	<b>73 667 848</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 053 088

-1 187 753

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 995 752

1 299 467

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

**-57 336**

**111 714**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-24 041

1 073 686

Förändring av kortfristiga fordringar

111 641

-88 909

Förändring av leverantörsskulder

-263 318

176 341

Förändring av kortfristiga skulder

-96 214

-1 022 506

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-329 268**

**250 326**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-949 487

-525 024

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-949 487**

**-525 024**

**Årets kassaflöde**

**-1 278 755**

**-274 698**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 198 617

2 473 315

**Likvida medel vid årets slut**

**919 862**

**2 198 617**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror redovisas som intäkt i den period de avser. Förskottsbetalda avgifter redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar värme	60 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	80 år
El	50 år
Balkong	40 år
Ventilation	20 år
Hiss	25 år
Styr och övervakning	20 år
Bredbandsinstallationer	25 år
Bergvärmeinstallation	30 år
Laddstolpar	10 år
Inventarier	5 år

### **Nyckeltalsdefinitioner**

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 och hyror

	2025	2024
Årsavgifter och hyror	6 315 299	6 231 974
Hyror, förråd, föreningslokal	78 374	87 855
Hyror, p-platser, garage	321 359	308 770
Övriga intäkter och öresdiffar	34 305	47 061
Försäkringsersättning	97 364	0
	<b>6 846 701</b>	<b>6 675 660</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	143 128	134 254
Arvode förvaltning	449 653	197 310
Kabel-Tv och Bredband	153 847	247 396
Fastighetskötsel	271 211	105 784
Trädgårdsskötsel	226 873	235 151
Trapphusstädning	142 132	149 503
Hiss besiktning	10 938	10 500
Obligatorisk besiktningkostnad	40 139	143 166
Snöröjning	189 160	186 344
Reparationer	775 466	575 614
Underhåll	278 518	305 430
Uppvärmning	207 511	478 897
El	1 092 324	851 807
Vatten	521 895	457 724
Sophantering	178 628	156 864
Serviceavtal	65 535	156 600
Fastighets-avgift/skatt	146 104	123 880
Arvode underhållsplanering	59 375	0
Försäkringsskador	0	31 250
Överlåtelse-/ pansättningsavgift	5 614	0
Projektarvoden	22 156	0
Övriga kostnader	36 047	0
	<b>5 016 254</b>	<b>4 547 474</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Juridiskt konsultarvode	45 761	4 222
Övriga Konsultarvoden	9 750	23 476
Förbrukningsinventarie	0	24 849
Förbrukningsmaterial	4 610	18 590
Föreningskostnader	17 012	15 338
Bankkostnader	7 631	4 943

Revisionsarvoden	34 000	31 625
Övriga externa kostnader	14 653	9 800
	<b>133 417</b>	<b>132 843</b>

#### Not 5 Arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	84 600	70 000
Sociala kostnader	31 014	21 994
Justering tidigare år arvoden *	-17 269	0
	<b>98 345</b>	<b>91 994</b>

\* Under räkenskapsåret har föreningen justerat tidigare upplupet arvode.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningavgifter	226 138	226 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 193 300</b>	<b>107 193 300</b>
Ingående avskrivningar	-28 650 021	-27 589 917
Årets avskrivningar Byggnader	-1 739 416	-1 051 056
Årets avskrivningar anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 398 485</b>	<b>-28 650 021</b>
Nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 620 200</b>	<b>-11 620 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 174 615</b>	<b>66 923 079</b>
Taxeringsvärden byggnader	102 508 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	52 000 000
	<b>142 508 000</b>	<b>144 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	63 312 615	65 061 079
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	<b>65 174 615</b>	<b>66 923 079</b>

**Not 7 Installationer bergvärme**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 318 620</b>	<b>5 318 620</b>
Ingående avskrivningar	-1 453 745	-1 278 233
Årets avskrivningar	-175 516	-175 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 629 261</b>	<b>-1 453 745</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 689 359</b>	<b>3 864 875</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	979 429	979 429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>979 429</b>	<b>979 429</b>
Ingående avskrivningar	-528 573	-456 801
Årets avskrivningar	-62 724	-71 772
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-591 297</b>	<b>-528 573</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>388 132</b>	<b>450 856</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ownit	22 344	38 076
Telenor	0	26 461
Wabler	0	10 029
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	6 300	7 000
Brandkontoret	36 253	34 371
Brandsäkra	7 436	0
Hissen avtal	20 848	20 734
Svealands fastighetsteknik	6 375	0
Upplupna ränteintäkter	17 579	0
	<b>117 135</b>	<b>136 671</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	4,09	2028-09-15	12 010 862	12 045 152
SBAB	4,18	2026-09-15	10 097 040	10 597 040
SBAB	2,46	2026-10-13	11 933 543	11 973 740
SBAB	3,72	2026-05-19	11 000 000	11 000 000
SBAB	2,60	2026-09-25	6 452 408	6 827 408
			<b>51 493 853</b>	<b>52 443 340</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			39 482 991	19 332 820

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 643 000	95 643 000
	<b>95 643 000</b>	<b>95 643 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	96 161	134 555
Vattenfall el	140 664	146 449
Bankavgift	0	188
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Förutbetalda hyror och avgifter	581 282	44 724
Stockholm vatten	44 081	38 638
Förutbetalda hyresinkomster	0	493 573
Upplupna styrelsearvode	72 600	0
Upplupna sociala avgifter	22 811	0
Entema	0	1 250
Övriga upplupna kostnader	23 291	0
	<b>1 010 890</b>	<b>889 377</b>

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Britt Cannervall  
Ordförande

Peter Shestopalov  
Ledamot

Thomas Nilsson  
Ledamot

Stavros Kanellos  
Ledamot

Anna Rusin  
Ledamot

Tytti Hiekkaranta  
Ledamot

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

Peter Ryberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER SHESTOPALOV

### Styrelseledamot

Serienummer: 24bf3289afc105[...]a7deddc64e594

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-20 08:09:30 UTC



## Gun-Britt Elisabeth Cannervall

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

Serienummer: b0f26ab1aef0b3[...]89f24833ef320

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-04-20 08:54:01 UTC



## TYTTI HIEKKARANTA

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

Serienummer: 6af98679dc16d3[...]41416936d6f9f

IP: 109.104.xxx.xxx

2026-04-20 15:28:13 UTC



## THOMAS NILSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: b394b5f0f489e2[...]6d286c262539a

IP: 109.104.xxx.xxx

2026-04-20 17:24:48 UTC



## ANNA RUSIN

### Styrelseledamot

Serienummer: e8e3eaeaad145a[...]917beaa160970

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-21 05:58:55 UTC



## Stavros Kanellos

### Styrelseledamot

Serienummer: 72d776d7248e14[...]855b549690ceb

IP: 192.71.xxx.xxx

2026-04-22 11:05:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: UMP1E-8Q11M-XVLBW-CNWCE-751LO-9Z6HV

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER RYBERG

### Extern Revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 78.68.xxx.xxx

2026-04-22 11:14:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: UMP1E-8Q11M-XVLBW-CNWCE-751LO-9Z6HV

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.