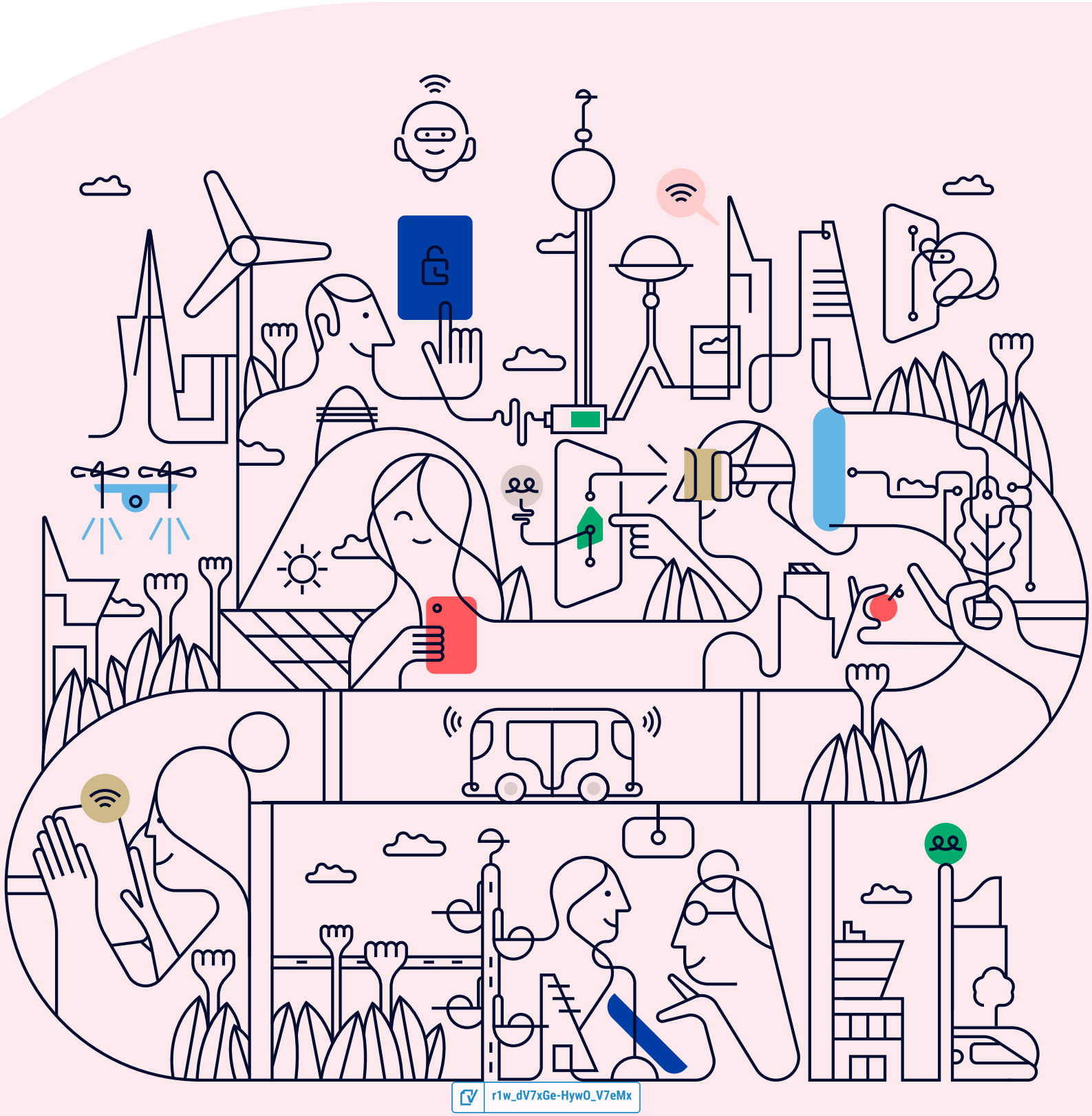
2025

Årsredovisning

Brf Ängskäret 3



r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängskäret 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

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.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Internationalen 4	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 924 kvm och 2 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 054 kvm.

Styrelsens sammansättning

Max William Kottorp	Ordförande
Gustaf Anton Olsson	Styrelseledamot
Kristofer Morrison	Styrelseledamot
Marie Annika Lindahl	Styrelseledamot
Matilda Lundberg	Styrelseledamot
Philip Kristoffersson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ulf Strauss	Auktoriserad revisor
Tom Quant	Internrevisor

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1980	Renovering av balkonger
2002	Omputsning av fasad
2002-2003	Fönster och takfotrenovering, samt renovering av rökkanaler
2003	Rörstambyte - Badrum/WC Elstambyte
2004	Nymålning trapphus, renovering hiss
2005	Renovering av piskbalkong
2005-2006	Byggande av ramp
2006-2007	Byte av elledningar - i samtliga lägenheter
2008	Säkerhetsdörrar Omläggning av tak - översyn
2008-2009	Sanering av fuktskador - i lokalen Dränering, isolering av fasad - mot gatan vid ÅF
2010	Energideklaration OVK Flytt av/ny tvättstuga
2012	Gemensamhetslokal renovering Översyn plåt och skorstenar tak - skydd skorstenar
2013	Renovering fönster - Plåtbeklänad
2014-2015	Renovering avloppsstammar - Relining av köksstammar samt renovering av liggande stam i källarplan
2016	Bytt entredörr Sanering av fuktskada i ÅF lokal
2017	Renovering av Hiss

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

2017	OVK - Godkänd
2018	Byte av undercentral
2020	Ny plantering och stenläggning framsida Renovering av relining, köksstammar
2021	Nytt torkskåp tvättstuga Renovering vindslokal - Upprustning av föreningens vindslokal med bl.a. nytt badrum Åtgärd vattenskada lägenhet - Åtgärd efter vattenskada i lägenhet 1701. Trasig handdukstork, lägenheten ej bebodd vid skadetillfälle pga covid.
2022	Fönsterkarmar stora hyreslokalen
2023	Renovering gemensam terrass, åtgärder fuktskada lägenhet under, terrass, nytt sophus för matavfall samt förberett för ev kommande sortering. Nya brandsläckare, gruppavtal bredband, avtal trädgårdsskötsel. OVK genomfördes.
2024	Underhåll undercentral Åtgärdat vattenskada Två nya tvättmaskiner inköpta

Planerade underhåll

2028-2029	Renovering balkong

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Danigo
Städning gemensamma utrymmen	Optimal Trappstädning
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 806 084	1 817 326	1 744 331	1 709 808
Resultat efter fin. poster	-148 629	-283 982	-365 654	348 261
Soliditet (%)	79	79	79	-
Yttre fond	979 620	773 618	608 625	311 958
Taxeringsvärde	119 865 000	98 889 000	98 889 000	98 889 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	681	642	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	70,2	70,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 076	4 137	4 197	4 259
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 818	3 875	3 931	3 990
Sparande / kvm totalyta, kr	51	-5	4	290
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	17	18	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	190	144	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	44	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	252	193	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	4,74	4,14	1,85
Räntekänslighet (%)	5,95	6,07	6,54	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningarna och kostnader av engångskaraktär relaterade till vattenskada samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) överstiger det negativa resultatet. Justerat för dessa poster uppvisar föreningen således ett positivt resultat.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 561 222	-	-	30 561 222
Upplåtelseavgifter	6 720 975	-	-	6 720 975
Fond, yttre underhåll	773 618	-	206 002	979 620
Balanserat resultat	-5 744 585	-283 982	-206 002	-6 234 569
Årets resultat	-283 982	283 982	-148 629	-148 629
Eget kapital	**32 027 248**	**0**	**-148 629**	**31 878 619**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 875 569
Årets resultat	-148 629
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-359 000
Totalt	**-6 383 198**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	11 370
Balanseras i ny räkning	**-6 371 828**

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

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 806 084	1 817 326
Övriga rörelseintäkter	3	12 271	51 548
Summa rörelseintäkter		**1 818 355**	**1 868 874**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 202 990	-1 391 437
Övriga externa kostnader	9	-159 827	-157 035
Personalkostnader	10	-88 660	-109 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 436	-121 218
Summa rörelsekostnader		**-1 693 913**	**-1 779 686**
RÖRELSERESULTAT		**124 442**	**89 188**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 214	7 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-275 285	-380 494
Summa finansiella poster		**-273 071**	**-373 170**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-148 629**	**-283 982**
ÅRETS RESULTAT		**-148 629**	**-283 982**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	39 733 826	39 976 262
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 733 826**	**39 976 262**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**39 736 626**	**39 979 062**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 340	71 514
Övriga fordringar	15	591 215	549 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	70 092	68 675
Summa kortfristiga fordringar		**670 647**	**689 512**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 192	1 192
Summa kassa och bank		**1 192**	**1 192**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**671 839**	**690 704**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 408 465**	**40 669 766**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 282 197	37 282 197
Fond för yttre underhåll		979 620	773 618
Summa bundet eget kapital		**38 261 817**	**38 055 815**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 234 569	-5 744 585
Årets resultat		-148 629	-283 982
Summa fritt eget kapital		**-6 383 198**	**-6 028 567**
SUMMA EGET KAPITAL		**31 878 619**	**32 027 248**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 843 040	7 959 040
Leverantörsskulder		96 361	96 096
Skatteskulder		164 868	160 788
Övriga kortfristiga skulder		0	27 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	425 577	399 168
Summa kortfristiga skulder		**8 529 846**	**8 642 518**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 408 465**	**40 669 766**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**124 442**	**89 188**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	242 436	121 218
	366 878	**210 406**
Erhållen ränta	2 214	7 324
Erlagd ränta	-275 285	-380 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**93 807**	**-162 763**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	141 661	-76 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 328	97 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**238 796**	**-141 557**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-116 000	-116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-116 000**	**-116 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**122 796**	**-257 557**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**470 072**	**727 629**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**592 868**	**470 072**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängskäret 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 234 500	1 234 500
Hyresintäkter lokaler	284 684	280 268
Deb. fastighetsskatt	28 648	28 892
Bredband	84 096	70 080
Övernattnings-/gästlägenhet	164 353	194 069
Dröjsmålsränta	139	389
Pantsättningsavgift	4 704	4 584
Överlåtelseavgift	4 373	4 299
Administrativ avgift	588	245
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**1 806 084**	**1 817 326**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	12 271	51 548
Summa	**12 271**	**51 548**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	25 607	30 415
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 387	4 983
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 385	25 927
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 638	0
Städning enligt avtal	50 736	48 540
Städning utöver avtal	0	4 000
Sotning	34 271	0
Besiktningar	0	28 139
Hissbesiktning	2 339	2 263
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 170	0
Gemensamma utrymmen	0	11 908
Serviceavtal	8 380	0
Förbrukningsmaterial	150	1 250
Summa	**196 063**	**157 424**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 119	0
Tvättstuga	1 278	0
Trapphus/port/entr	0	2 904
VVS	32 045	5 885
Värmeanläggning/undercentral	7 413	2 472
Elinstallationer	2 312	0
Hissar	36 627	27 473
Fönster	0	5 558
Vattenskada	75 355	238 775
Summa	**157 149**	**283 066**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	9 998
Tvättstuga	0	93 125
Värmeanläggning	0	49 875
Elinstallationer	11 370	0
Summa	**11 370**	**152 998**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	43 656	35 334
Uppvärmning	379 960	391 284
Vatten	86 806	91 153
Sophämtning/renhållning	66 588	66 394
Summa	**577 010**	**584 165**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 388	40 752
Kabel-TV	11 592	8 562
Bredband	101 600	83 420
Fastighetsskatt	83 818	81 050
Summa	**261 398**	**213 784**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	974	1 638
Revisionsarvoden extern revisor	33 060	29 125
Föreningskostnader	488	2 639
Förvaltningsarvode enl avtal	96 353	92 458
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	7 056	6 880
Administration	6 637	10 590
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**159 827**	**157 035**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 475	83 950
Arbetsgivaravgifter	21 185	26 046
Summa	**88 660**	**109 996**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	274 119	380 206
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 166	288
Summa	**275 285**	**380 494**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 784 208	44 784 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 784 208**	**44 784 208**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 807 946	-4 686 728
Årets avskrivning	-242 436	-121 218
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 050 382**	**-4 807 946**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**39 733 826**	**39 976 262**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 250 260*	*15 250 260*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 025 000	26 080 000
Taxeringsvärde mark	67 840 000	72 809 000
Summa	**119 865 000**	**98 889 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 731	85 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**85 731**	**85 731**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 731	-85 731
Utgående ackumulerad avskrivning	**-85 731**	**-85 731**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	-461	80 443
Transaktionskonto	260 403	191 820
Borgo räntekonto	331 274	277 060
Summa	**591 215**	**549 323**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 543	12 783
Förutbet försäkr premier	22 006	20 376
Förutbet kabel-TV	2 925	2 898
Förutbet bredband	32 618	32 618
Summa	**70 092**	**68 675**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	2,82 %	369 000	373 000
Handelsbanken	2026-01-13	2,82 %	1 542 540	1 542 540
Handelsbanken	2026-12-30	2,82 %	872 000	944 000
Handelsbanken	2026-01-11	2,82 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2026-01-13	2,82 %	720 000	728 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,42 %	930 000	930 000
Handelsbanken	2026-03-11	2,82 %	642 250	649 250
Handelsbanken	2026-03-30	2,82 %	624 750	631 750
Handelsbanken	2026-03-03	2,82 %	1 642 500	1 660 500
Summa			**7 843 040**	**7 959 040**
Varav kortfristig del			7 843 040	7 959 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 263 040 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.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	222	230
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 413	0
Uppl kostn el	3 832	2 984
Uppl kostnad Värme	57 859	45 162
Uppl kostn räntor	23 806	40 207
Uppl kostn vatten	14 506	13 410
Uppl kostnad Sophämtning	11 098	9 803
Uppl kostnad arvoden	85 950	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	27 005
Förutbet hyror/avgifter	199 886	174 417
Summa	**425 577**	**399 168**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 300 000	12 300 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Max William Kottorp
Ordförande

Gustaf Anton Olsson
Styrelseledamot

Kristofer Morrison
Styrelseledamot

Marie Annika Lindahl
Styrelseledamot

Matilda Lundberg
Styrelseledamot

Philip Kristoffersson
Styrelseledamot

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

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Tom Quant
Internrevisor

r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.06.2026 17:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:
HywO_V7eMx

ENVELOPE ID:
r1w_dV7xGe-HywO_V7eMx

DOCUMENT NAME:
Brf Ängskäret 3, 769603-8194 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
5b24a4dffe1a56eecf65ce2907e64ebf415c2f997d66942f0a01d555756944361f956cf195a38928433bc5a4911c43cbb77d4371f9b64c384c6596a902a1353e

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. **Max William Kottorp**	**Signed**	**26.05.2026 18:59**	**eID**	**Swedish BankID**
max.kottorp@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 18:58	Low	IP: 94.234.83.84
2. **GUSTAF ANTON OLSSON**	**Signed**	**27.05.2026 10:59**	**eID**	**Swedish BankID**
anton.olsson@hotmail.com	Authenticated	27.05.2026 10:59	Low	IP: 88.131.63.226
3. **PHILIP KRISTOFFERSSON**	**Signed**	**27.05.2026 13:55**	**eID**	**Swedish BankID**
philip.kristoffersson99@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 17:30	Low	IP: 195.178.170.220
4. **MARIE ANNIKA LINDAHL**	**Signed**	**27.05.2026 14:33**	**eID**	**Swedish BankID**
marielindahl07@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 14:24	Low	IP: 176.69.148.153
5. **Matilda Birgitta Svea Lundberg**	**Signed**	**02.06.2026 12:12**	**eID**	**Swedish BankID**
matildasvealundberg@hotmail.com	Authenticated	02.06.2026 12:11	Low	IP: 89.255.244.74
6. **KRISTOFER BO MORRISON**	**Signed**	**02.06.2026 12:18**	**eID**	**Swedish BankID**
kristofer.karlsson@live.com	Authenticated	02.06.2026 12:14	Low	IP: 94.255.243.202
7. **ULF STRAUSS**	**Signed**	**02.06.2026 13:52**	**eID**	**Swedish BankID**
ulf.strauss@re-allians.se	Authenticated	02.06.2026 13:09	Low	IP: 94.254.58.186
8. **Tom Per Quant**	**Signed**	**02.06.2026 17:46**	**eID**	**Swedish BankID**
tom.quant68@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 17:45	Low	IP: 83.252.118.241

* 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 Ängskäret 3
Org.nr 769603-8194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängskäret 3 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns 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.

B1ePd_EQeMx-S1-vuOEQxGx

- 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Brf Ängskäret 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 vi 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 vår professionella 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 elektronisk signatur

Ulf Strauss	Tom Quant
Auktoriserad revisor	Internrevisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.06.2026 17:44

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:
S1-vuOEQxGx

ENVELOPE ID:
B1ePd_EQeMx-S1-vuOEQxGx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Ängskäret 3 251231.pdf
3 pages

SHA-512:
4026a1b426287d8f36403909b0e5412ff7da87efa535cac0a49018f3a3a2a496ee833e11d13a18ccda692cf6904274acfe649c9c51231d39967fc254f8e2db7d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF STRAUSS	Signed	02.06.2026 13:53	eID	Swedish BankID
ulf.strauss@re-allians.se	Authenticated	02.06.2026 13:52	Low	IP: 94.254.58.186
2. Tom Per Quant	Signed	02.06.2026 17:44	eID	Swedish BankID
tom.quant68@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 16:38	Low	IP: 94.191.152.106

* 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

PAdES 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