



Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelsen för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Tänk på att lämna motioner i tid inför stämman.

Som bostadsrättshavaren har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Vår förening har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg som omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Dagordning § 24

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1 - 3

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Viera Reichelova	Ordförande	vald tom 2012
Liselotte Svensson	Sekreterare	vald tom 2012
Annele Seppänen	Ledamot	vald tom 2013
Heiko Bönisch	Ledamot	vald tom 2013
Niklas Wansölin	Ledamot	vald tom 2012

Suppleanter

Farhad Alinaghizadeh	vald tom 2012
Elin Karlsson	vald tom 2012
Stavros Kanellos	vald tom 2013
Konstantin Kanellos	vald tom 2013

I tur att avgå är ledamöter: Viera Reichelova, Liselotte Svensson och Niklas Wansölin. Niklas Wansölin har avgått 2011-10-24. Suppleanten Farhad Alinaghizadeh entledigades av en extra stämma 2011-04-13. I tur att avgå är suppleanten: Elin Karlsson.

Ordinarie revisorer

Anders Broms	Intern revisor
KPMG AB; Per Engzell	Auktoriserad revisor

Revisorsuppleanter Mikael Storkamp (föreningen) och Jan-Ove Brandt (KPMG AB) har ersatt Anders Broms och Per Engzell som har avgått under mandatperioden.

Revisorsuppleanter

Mikael Storkamp	intern revisorsuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anders Broms, sammankallande och Bijan Moazzez. Anders Broms har flyttat 2011-11-04.

Vicevärd

Heiko Bönisch	Vicevärd tom 2011-05-31
---------------	-------------------------

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Mangården 2. På fastigheten har uppförts 3 hus, 76 lägenheter med en sammanlagd area på 7205 kvm och med följande fördelning:

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok
2	17	23	23	11	-

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
-	76	15

Total bostadsarea:	7205 kvm
Årets taxeringsvärde	71 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 200 000 kr

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägg hos If Skadeförsäkring AB bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2011. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige, tidigare Sveriges BostadsrättsCentrum ekonomisk förening (SBC).

Underhåll och miljö

Reparationer:

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 107 717 kr som redovisas i not 5.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 502 775 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

Under 2011 genomfördes följande planerat underhåll

- upprustning av lekplatsen på gården Mangårdsvägen 23-31
- trädgårdsunderhåll (trädfällning)
- planerat underhåll av föreningens hissar

Följande planeras för räkenskapsår 2012:

- underhåll av naturmark
- lagning av asfaltytor
- målning av linjemarkeringar på P-däcket
- fasadkompletteringar (underhåll av burspråk m m)
- utvändigt målning av tvättstugan, dörrar till soprum, cykelrum, m m
- installation av fläktstyrning för frånluft

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2011 hållit en ordinarie stämma 2011-06-09, en extra stämma 2011-04-13 och två boendemöten (2011-01-26, 2011-03-29). Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden och 10 arbetsmöten.

Stadgeenlig besiktning

Besiktningen av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 11 oktober 2011. I besiktningen deltog förvaltare Lars Bergström från Fastighetsskötsel AB och Heiko Bönisch från föreningen. Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks.

Redovisning från styrelsens arbete

- Efter styrelsens budgetarbete har föreningen gjort en extra amortering med 2 miljon kronor för att minska föreningens totala fastighetslån.
- Styrelsen har sett över avtal och har from 2011-01-01 bytt ett par leverantörer, se rubriken "Avtal".
- Föreningen hade vårstäddag 2011-05-08 samt höststäddag 2011-10-16.
- Styrelsen utfärdade 6 styck informationsblad under 2011.

Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Representanter från styrelsen har varit på följande kurser:

Du och din förening,
Att vara föreningens revisor,
Bli säkrare ledamot,
Fem steg till bättre medlemsinformation,
Fastigheten i fokus,
Gör rätt som hyresvärd,
Vattenskador och försäkring,
Livet i en bostadsrättsförening,
Mitt ansvar som styrelseledamot eller suppleant,
Egenkontroll, Brf träff, Adex

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan oktober 2008.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2011 har 6 styck överlåtelse av bostadsrätter skett via försäljning samt 3 styck via gävbrev (jämfört med totalt 25 st under föregående 16 månader).

Avtal

Föreningen har bl. a följande avtal:

Fastighetsskötsel AB	Fastighetsekonomi from 2011-01-01
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsskötsel och teknik from 2010-01-01
ABSS	Städning from 2010-01-01
S:T Eriks Hiss AB	Hissar from 2010-01-01
KPK	Snöröjning from 2010-01-01
Mark och Landskapsteknik (MLT)	Trädgårdsskötsel from 2011-05-01

(o

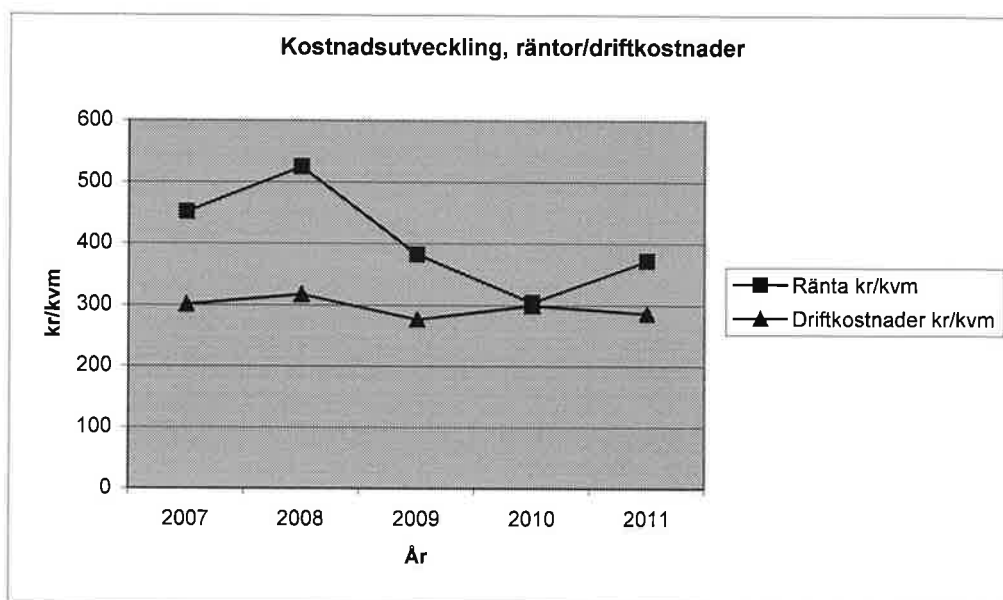
Resultat och ställning (tkr)

	12 mån 2011	16 mån 2010	12 mån 2009	12 mån 2008	12 mån 2007
Rörelsens intäkter	7 401	9 645	7 279	8 228	7 441
Årets resultat	1 584	1 247	809	67	343
Resultat efter fondförändringar	1 279	1 887	774	- 29	353
Balansomslutning	84 097	84 358	85 539	85 862	88 350
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	910	910*	913	815	767
Driftkostnad, kr/kvm	286	299**	277	317	301
Ränta, kr/kvm	372	304*	382	525	451
Underhållsfond, kr/kvm	439	347	433	439	426
Lån, kr/kvm	9 597	9 927	10 198	10 326	10 684

*) omräknat per 12 månader

**) omräknat per 12 månader från totala driftkostnader (se kommentar i Nyckeltalsanalys)

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 523 207
Årets resultat före fondförändring	1 584 728
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 808 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>502 775</u>
Summa överskott	4 802 710

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	4 802 710

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	12 mån	16 mån
		2011-01-01 2011-12-31	2009-09-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 791 474	9 035 901
Hyses- och avgiftsbortfall	2	-17 873	- 15 839
Bränsleavgifter	3	469 030	623 166
Övriga förvaltningsintäkter	4	<u>159 091</u>	<u>2 180</u>
		7 401 722	9 645 409
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-107 717	- 310 022
Planerat underhåll	6	-502 775	- 1040 281
Fastighetsavgift		-98 952	- 113 258
Driftkostnader	7	-2 060 172	- 2 873 040
Övriga kostnader	8	-24 168	- 135 895
Personalkostnader	9	-84 867	- 105 294
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-384 046</u>	<u>- 962 473</u>
		-3 262 697	- 5 540 262
Rörelseresultat		4 139 025	4 105 147
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 320
Ränteintäkter	11	123 102	54 543
Räntekostnader	12	<u>-2 679 399</u>	<u>- 2 915 352</u>
		-2 554 297	- 2 858 489
Resultat efter finansiella poster		1 584 728	1 246 658
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		1 584 728	1 246 658

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-808 000	- 400 000
lanspråkstagande av underhållsfond	<u>502 775</u>	<u>1 040 281</u>
Förändring av underhållsfond	-305 225	640 281
Resultat efter fondförändring	1 279 503	1 886 939

Ⓜ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	79 143 814	79 527 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	<u>0</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		79 143 814	79 547 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 799	19 789
Skattefordringar	15	0	90 041
Övriga fordringar	16	0	5 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>97 065</u>	<u>86 630</u>
		149 864	202 152
Kassa och bank			
Handkassa		5 039	10 786
Skattekonto		49 862	27 503
Bankmedel SBAB		3 759 089	3 638 197
Medel på Handelsbankens konto		989 559	211 087
Avräkning Swedbank		<u>0</u>	<u>720 516</u>
		4 803 549	4 608 089*
Summa omsättningstillgångar		4 953 413	4 810 241
SUMMA TILLGÅNGAR		84 097 227	84 358 101

*) I denna årsredovisning har saldot på Skattekontot flyttats från Övriga fordringar till Kassa och Bank. Jämfört med uppgifter i årsredovisning 2010 har därmed Kortfristiga fordringar minskat med 27 503 kr och likvida medel per 2010-12-31 ökat med motsvarande belopp.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>3 164 896</u>	<u>2 559 671</u>
		8 904 244	8 299 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 523 207	1 936 268
Årets resultat		1 584 728	1 246 658
Avsättning till underhållsfond		-808 000	-400 000
lanspråkstagande av underhållsfond		<u>502 775</u>	<u>1 040 281</u>
		4 802 710	3 823 207
Summa eget kapital		13 706 954	12 122 225
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	68 774 784	71 149 784
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		375 000	375 000
Leverantörsskulder	20	484 089	10 378
Skatteskulder		1 933	0
Övriga skulder, kortfristiga	21	89 347	163 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>665 120</u>	<u>537 121</u>
		1 615 489	1 086 092
Summa skulder		70 390 273	72 235 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 097 227	84 358 101
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		95 643 000	95 643 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

<i>Den löpande verksamheten</i>	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Resultat efter finansiella poster	1 584 728	1 246 658
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm</i>		
Avskrivningar	384 046	962 473
	1 968 774	2 209 130
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	1 968 774	2 209 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	52 288	123 319
Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)	529 397	- 474 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 550 459	1 857 904
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av andelar i RBs Intresseförening	20 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 000	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 2 375 000	- 1 953 427
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 2 375 000	- 1 953 427
Årets kassaflöde	195 459	-95 523
Likvida medel vid årets början	4 608 089	4 676 109
Likvida medel vid årets slut	4 803 548	4 580 586
(se post Kassa och bank under Balansräkning)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003: 3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteutgifter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26.3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -29 973 827 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader
Bredbandsinstallation

motsvarande ordinarie amortering på lån
25 år

↳ Belopp i kr om inget annat anges.

	12 mån 2011-12-31	16 mån 2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 565 509	8 738 578
Hyror, lokaler	20 765	24 123
Hyror, p-platser	<u>205 200</u>	<u>273 201</u>
	6 791 474	9 035 901
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	<u>-17 873</u>	<u>- 15 839</u>
	-17 873	- 15 839
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	<u>469 030</u>	<u>623 166</u>
	469 030	623 166
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Återbetalning BKN	114 250	
Tidigare års överreservering Fastighetsavgift	42 345	0
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	<u>2 496</u>	<u>300</u>
	159 091	2 180
Not 5 Reparationer		
Bostäder	17 890	8 853
Tvättstugor	9 349	19 527
Gemensamma utrymmen	30 530	12 570
Reparationer-Installationer	0	12 846
Vatten/Avlopp	0	4 081
Värme	8 807	56 095
Ventilation	0	18 175
Elinstallationer	4 613	15 352
Hissar	36 528	58 449
Övriga installationer	0	6 875
Huskropp	0	49 238
Gårdar och grönanläggningar	0	5 161
Självrisk	<u>0</u>	<u>42 800</u>
	107 717	310 022
Not 6 Planerat underhåll		
Bostäder, underhållsadministration	0	23 134
Målning plåttak	0	624 685
Tvättstugor	0	255 392
VA/Sanitet	0	114 084
Ventilation	0	7 486
Tele/TV/Porttelefon	0	15 500
Trädgård	46 375	0
Lekplats	299 250	0
Hissar	<u>157 149</u>	<u>0</u>
	502 775	1 040 281

	12 mån 2011-12-31	16 mån 2010-12-31
Not 7 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	45 335	72 654
Arvode förvaltning	116 266	180 146
Kabel-TV	105 997	145 433
Bredband	130 000	171 600
Juridiska kostnader	32 246	5 789
Revisionsarvode, externt	24 500	23 240
Övriga förvaltningskostnader	926	39 857
Fastighetsskötsel	84 636	108 383
Trädgårdsskötsel	109 606	113 919
<i>Rabatt/återbäring från Riksbyggen</i>	-3 700	- 15 100
Trapphusstädning	84 056	83 856
Obligatoriska besiktningar	19 944	56 534
Hiss	19 110	0
Snöröjning	147 232	206 560
Förbrukningsmaterial	6 391	61 262
Vatten	173 886	286 075
El	267 274	316 803
Uppvärmning	635 712	918 256
Sophantering	<u>60 755</u>	<u>97 773</u>
	2 060 172	2 873 040
Not 8 Övriga kostnader		
Kontorsmaterial	1 146	0
Telefon och porto	5 577	3018
Konstaterade förluster hyror/årsavgifter	0	51 477
Tidskrifter och facklitteratur	595	1 145
Medlems- och föreningsavgifter	6 130	9 170
Köpta tjänster	0	22 436
Konsultarvoden	3 656	48 209
Bankkostnader	3 452	440
Övriga kostnader	<u>3 612</u>	<u>0</u>
	24 168	135 895
Not 9 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	40 800	42 508
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 200	1 850
Arvode vicevärd	15 750	36 000
Föreningsvald revisor	<u>2 900</u>	<u>1 750</u>
Summa	66 650	82 108
Sociala kostnader	<u>18 217</u>	<u>23 186</u>
	84 867	105 294

	12 mån 2011-12-31	16 mån 2010-12-31
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	375 000	953 427
Bredbandsinstallation	<u>9 046</u>	<u>9 046</u>
	384 046	962 473
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	0	1 624
Ränteintäkter likviditetsplacering	120 925	39 637
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	676	13 227
Övriga ränteintäkter	<u>1 501</u>	<u>56</u>
	123 102	54 543
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 679 399	2 895 710
Kreditgarantiavgift	<u>0</u>	<u>19 642</u>
	2 679 399	2 915 352
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	105 105 162	105 105 162
Byggnader	1 862 000	1 862 000
Mark	226 138	226 138
Anslutningsavgifter	<u>107 193 300</u>	<u>107 193 300</u>
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 009 058	- 15 055 631
Byggnader	-36 182	- 27 136
Anslutningsavgifter	<u>-16 045 240</u>	<u>- 15 082 767</u>
Årets avskrivning byggnader	-375 000	- 953 427
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 046</u>	<u>-9 046</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 429 286	- 16 045 240
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Avskrivet SBG lån 2003-02-28	<u>- 11 620 200</u>	<u>- 11 620 200</u>
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 11 620 200	- 11 620 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 143 814	79 527 860
Varav		
Byggnader	77 100 904	77 475 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	<u>180 910</u>	<u>189 956</u>

	12 mån 2011-12-31	16 mån 2010-12-31	
Taxeringsvärden			
Bostäder	71 200 000	71 200 000	
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>	
Totalt taxeringsvärde	71 200 000	71 200 000	
varav byggnader	53 000 000	53 000 000	
 Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 40 st à 500 kr	<u>0</u>	<u>20 000</u>	
	0	20 000	
 Not 15 Skattefordringar			
Fastighetsavgift	<u>0</u>	<u>90 041</u>	
	0	90 041	
 Not 16 Övriga fordringar			
Fordran RB, styrelsearvode	<u>0</u>	<u>5 692</u>	
	0	5 692	
 Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald vattenavgift	0	3 365	
Förutbetald kabel-TV avgift	26 955	27 142	
Förutbetald bredbandskostnad	37 904	32 175	
Förutbetalt serviceavtal, hiss	9 555	9 555	
Fastighetsförsäkring	10 314	14 393	
Fordran avseende trädgårdsunderhåll	<u>12 337</u>	<u>0</u>	
	97 065	86 630	
 Not 18 Eget kapital			
	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	5 739 348	2 559 671	3 823 207
Disposition enligt årsstämmobeslut		300 000	- 300 000
Avsättning till underhållsfond		808 000	- 808 000
Uttag ur underhållsfond		- 502 775	502 775
Årets resultat			<u>1 584 728</u>
Vid årets slut	5 739 348	3 164 896	4 802 710

	12 mån 2011-12-31	16 mån 2010-12-31
Not 19 Fastighetslån		
Fastighetslån	69 149 784	71 524 784
Avgår nästa års amortering	- 375 000	- 375 000
Skuld vid årets slut	68 774 784	71 149 784

Låneinst	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,85	Rörlig	11 940 790	2 375 000	9 565 790
SBAB	3,85	Rörlig	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	3,48	2013-11-08	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	3,48	2013-11-08	12 222 046	0	12 222 046
SBAB	4,19	2015-11-05	11 000 000	0	11 000 000
SBAB	4,19	2015-11-05	11 917 868	0	11 917 868
			71 524 784	2 375 000	69 149 784

Not 20 Leverantörsskulder

Vatten	14 289
El	61 503
Värme	126 373
Trapphusstädning	7 145
SRV renhållning	1 788
Hiss	14 056
Fastighetsskötsel	27 884
Trädgårdsskötsel	18 287
Planerat underhåll	203 524
Obligatoriska besiktningar	6 511
Juridiska kostnader	2 429
Tvättstuga	300
	<u>484 089</u>


Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	81 732	163 593
Övriga korta skulder	<u>7 615</u>	<u>0</u>
	89 347	163 593

	12 mån 2011-12-31	16 mån 2010-12-31
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	160 044	72 018
Upplupna elkostnader	0	41 092
Upplupna värmekostnader	0	102 768
Upplupna kostnader för renhållning	0	450
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	16 705	65 014
Upplupen kostnad för städning	0	6 988
Upplupen kostnad för renhållning	0	751
Förutbetalda hyror och avgifter	462 445	222 640
Bankavgift	<u>526</u>	<u>0</u>
	665 120	537 121

Föreningen har ändrat redovisningsprincip gällande upplupna kostnader. Tidigare år har som upplupna kostnader bokförts olika kostnader som avser tiden före bokslutsdagen men betalats efter bokslutsdagen oberoende av när kostnadsfakturorna varit daterade. I detta bokslut har man gått strikt efter fakturadagen på leverantörsfakturorna, varför dessa kostnadsfakturer i år finns under Not 20 med rubriken Leverantörsskulder.

Stockholm 2012- 05-30


Viera Reichelova


Annele Seppänen


Liselotte Svensson


Heiko Bönisch



Konstantin Kanellos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-31

Föreningens revisor


Mikael Storkamp

KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visättra Ängar nr 3, org.nr 716420-4823

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 31 maj 2012

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Mikael Storkamp
Revisor

Nyckeltal

12 mån

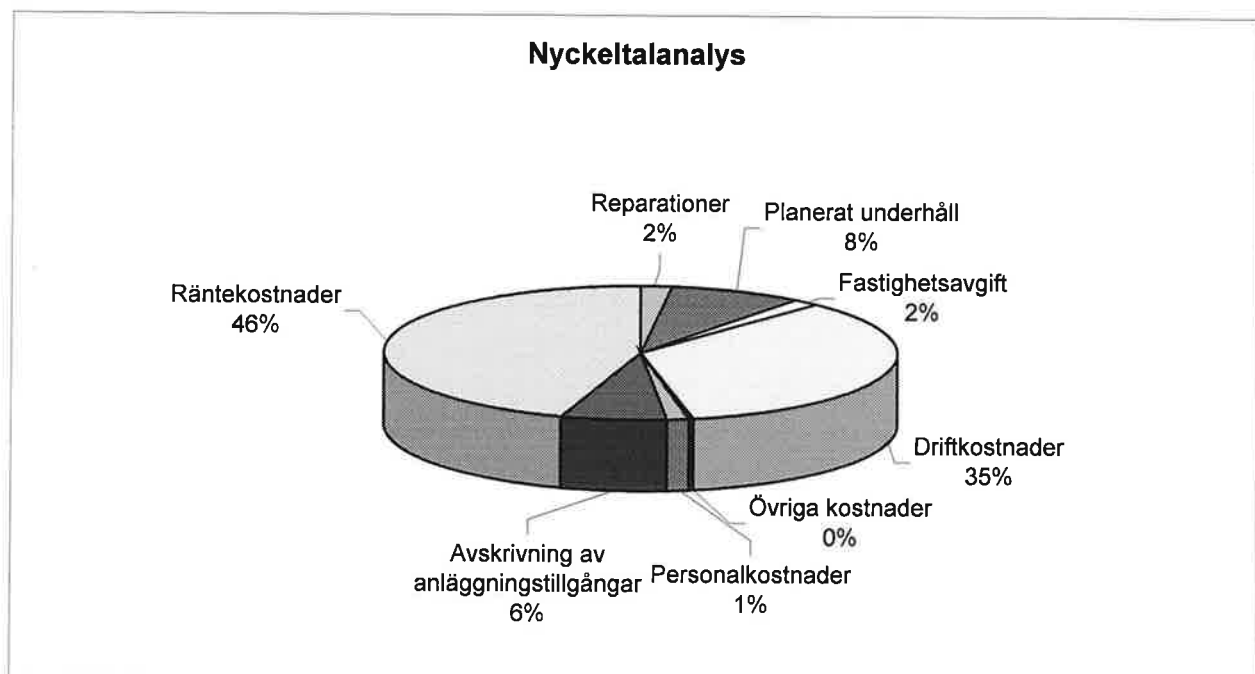
16 mån

Kostnadsfördelning

2011

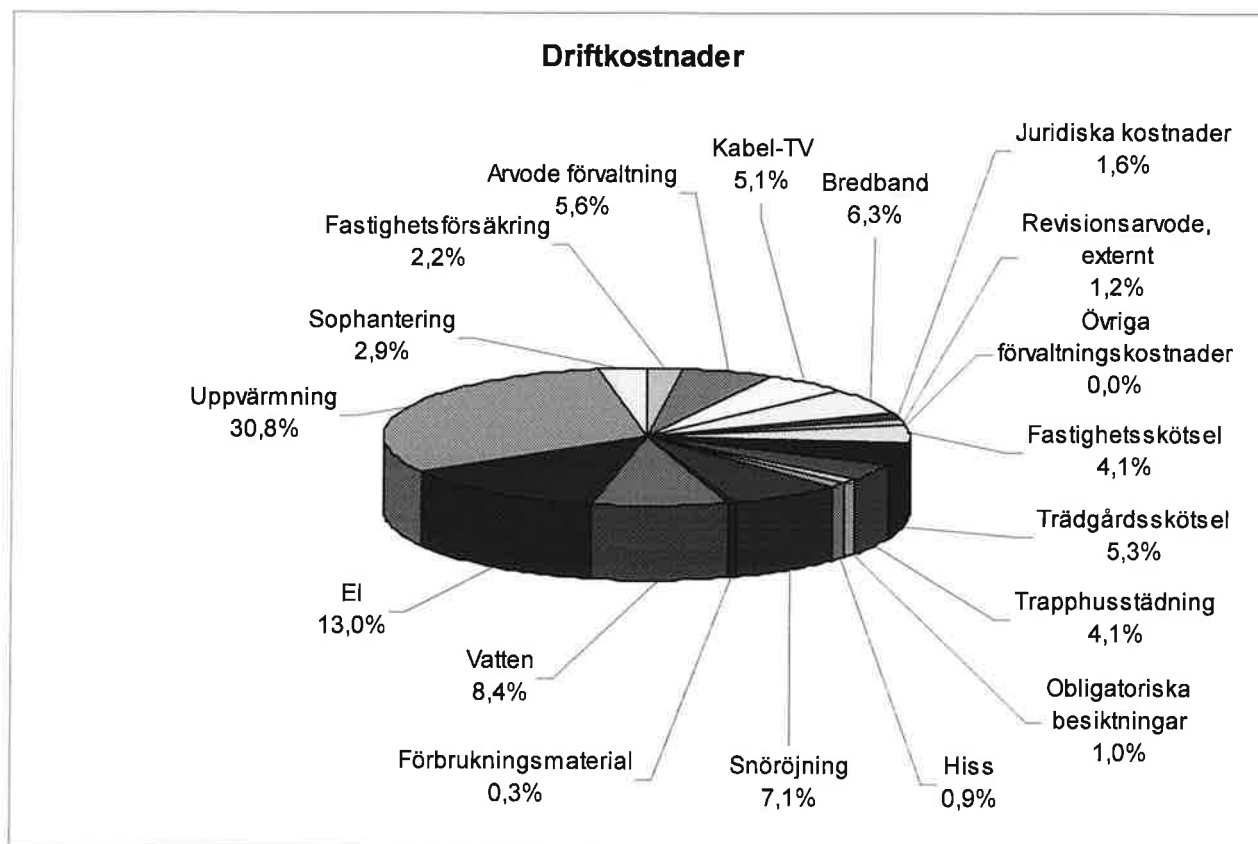
2010

Reparationer	107 717	310 022
Planerat underhåll	502 775	1 040 281
Fastighetsavgift	98 952	113 258
Driftkostnader	2 060 172	2 873 040
Övriga kostnader	24 168	135 895
Personalkostnader	84 867	105 294
Avskrivning av anläggningstillgångar	384 046	962 473
Räntekostnader	<u>2 679 399</u>	<u>2 915 352</u>
	5 942 096	8 455 614



Driftkostnadsfördelning

	12 mån 2011	16 mån 2010
Fastighetsförsäkring	45 335	72 654
Arvode förvaltning	116 266	180 146
Kabel-TV	105 997	145 433
Bredband	130 000	171 600
Juridiska kostnader	32 246	5 789
Revisionsarvode, externt	24 500	23 240
Övriga förvaltningskostnader	926	39 857
Fastighetsskötsel	84 636	108 383
Trädgårdsskötsel	109 606	113 919
Rabatt/Återbäring Riksbyggen	- 3 700	-15 100
Trapphusstädning	84 056	83 856
Obligatoriska besiktningar	19 944	56 534
Hiss	19 110	0
Snöröjning	147 232	206 560
Förbrukningsmaterial	6 391	61 262
Vatten	173 886	286 075
El	267 274	316 803
Uppvärmning	635 712	918 256
Sophantering	60 755	97 773
Summa driftkostnader	2 060 172	2 873 040



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	räknat per	
	12 mån	12 mån
	2011	2010
BOA (kvm)	7205	7205
Kostnadsfördelning	Kr/kvm	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	6	8
Arvode förvaltning	16	19
Kabel-TV	15	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	4	1
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	0	4
Fastighetsskötsel	12	11
Trädgårdsskötsel	15	12
Rabatt/Återbäring Riksbyggen	- 0.5	-2
Trapphusstädning	12	9
Obligatoriska besiktningar	3	6
Hiss	3	0
Snöröjning	20	22
Förbrukningsmaterial	1	6
Vatten	24	27
El	37	33
Uppvärmning	88	96
Sophantering	8	8
Summa driftkostnader	286	299*

*) I årsredovisning 2010 redovisades summa driftkostnader 296 kr/kvm som summa från alla avrundade belopp. Den korrekta summan driftkostnader beräknat från totala driftkostnader per kvm av total yta var 299 kr/kvm.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter, m.m.). Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningen hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetens storlek eller annan lämplig fördelingsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden nyttjas för större underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan skall finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen senast 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelse anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta. Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten !

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, underhåll, ekonomi, styrelsens arbete och utbildning, m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångar är större än kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120%-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, också kallas eget obundet kapital, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott. Ett underskott kan täckas av fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Är intäkterna större än kostnaderna blir resultat ett överskott. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Styrelse - Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten del fråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Årstämma väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen. Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Som avskrivningsplan används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgifter fastställs av styrelsen och är i regel fördelade efter bostadsrättshavarnas insatser. Årsavgiften skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Hyror för annan form än bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.