



**Riksbyggens Brf Visättra ängar nr 3**  
**Org nr 716420-4823**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2006 - 31/8 2007**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Dagordning

för ordinarie föreningsstämma enligt stadgarnas § 29:

- a) val av ordförande för stämman,
- b) val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet,
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd,
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna,
- e) styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 23,
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande,
- g) fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning,
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter,
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott,
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman,
- k) fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 16 stycke 2,
- l) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer,
- m) fråga om arvoden,
- n) val i förekommande fall av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter,
- o) val av revisorer och suppleanter,
- p) övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman,
- q) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.



## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
<i>Kassaflödesanalys</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Bilagor	
<i>Nyckeltal</i>	

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Visättra ängar nr 3 härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m stämman</u>
Bengt Säberg	Ordförande	Stämman	2007
Susanne Klevbert	Vice ordförande	Stämman	2008
Kristina Eriksson	Vice sekreterare	Riksbyggen	
Leena Lundqvist	Ledamot	Stämman	2007
Anders Limmerstedt	Ledamot	Stämman	2008
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Fredrik Zachrison	Suppleant	Stämman	2007
Marina Kaj	Suppleant	Stämman	2008
Martina Stålnacke	Sekreterare	Stämman	2007
Moshtak Danka	Suppleant	Stämman	2007
Lars Johnsson	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Anders Broms		Stämman	2007
Per Engzell, KPMG Bohlins AB		Stämman	2007
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Vakant (föreningens revisorssuppleant)			
KPMG Bohlins AB		Stämman	2007
<u>Valberedning</u>			
Ingen valberedning är tillsatt.			
<u>Studieombud</u>			
Moshtak Danka	Studieansvarig	Stämman	2007

### 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, innehållande 1 lokal på 924 kvm samt 68 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	18	8	–

Därtill kommer:

*h*

---

Lokaler	P-platser
1	76

---

Total bostadsarea: 6 295 kvm  
Total lokalarea: 910 kvm

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 55 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg -Hansa.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

*A*



## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

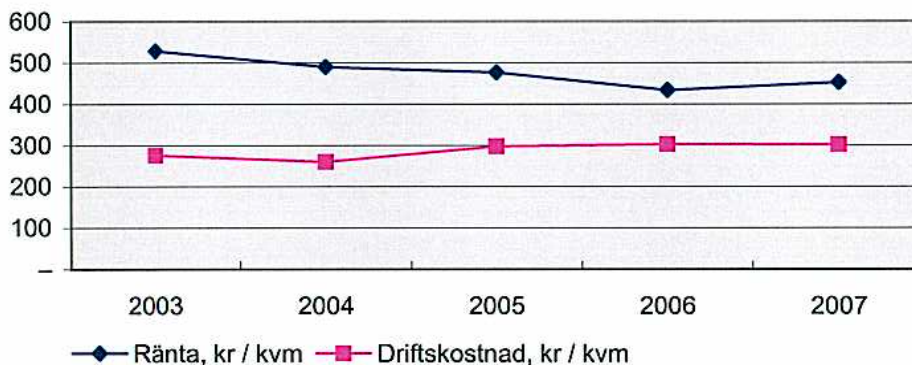
Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-11-21. Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

### Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	7 441	7 580	7 520	7 315	7 051
Årets resultat	343	454	1 461	883	260
Balansomslutning	88 341	87 811	90 400	88 998	88 694
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	767	858	846	815	774
Driftskostnad, kr / kvm	301	302	297	260	276
Ränta, kr / kvm	451	433	476	490	528
Underhållsfond, kr / kvm	426	427	425	389	362
Lån, kr / kvm	10 684	10 956	11 369	11 427	11 484

Diagram 1, Kostnadsutveckling



### Rekonstruktionsavtal

Föreningen har avtal med långgivaren SEB Bolån som gäller till och med 2008-02-28. I avtalet ingår bland annat att årsavgifter uppräknas med minst 4% årligen.

### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 16 överlåtelse samt 15 upplåtelse av bostadsrätter skett. Upplåtelse gällande försäljning av lägenheter i Mangårdsvägen 23. Dessa hyrdes tidigare av vårdbolaget Carema.

7

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	838 330
Årets resultat före fondförändring	343 064
Fondavsättning enligt stadgarna	<u>-265 000</u>
Årets ianspråktagande av underhållsfond	275 256
Summa över/underskott	1 191 651

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 191 651

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

*A*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-09-01</i> <i>2007-08-31</i>	<i>2005-09-01</i> <i>2006-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 158 921	7 141 726
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 176 162	- 21 432
Bränsleavgifter	3	457 334	456 847
Övriga förvaltningsintäkter	4	700	2 891
		<u>7 440 793</u>	<u>7 580 032</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 255 634	- 378 082
Planerat underhåll	6	- 275 256	- 240 913
Fastighetsskatt		- 237 338	- 242 358
Driftkostnader	7	-2 170 423	-2 172 770
Övriga kostnader	8	- 7 548	- 12 852
Personalkostnader	9	- 75 753	- 66 407
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 957 926	- 979 480
		<u>-3 979 878</u>	<u>-4 092 862</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 460 915</b>	<b>3 487 170</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	6 000
Ränteintäkter	11	132 570	81 183
Räntekostnader	12	-3 252 421	-3 120 473
		<u>-3 117 851</u>	<u>-3 033 290</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>343 064</b>	<b>453 880</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u><u>343 064</u></u>	<u><u>453 880</u></u>

### Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 265 000	- 260 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		275 256	240 913
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>10 256</u>	<u>- 19 087</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>353 320</b>	<b>434 793</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-08-31</i>	<i>2006-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	82 511 944	83 243 731
		<u>82 511 944</u>	<u>83 243 731</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 531 944</b>	<b>83 263 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		200	3 566
Kundfordringar		0	1 250
Skattefordringar		47 131	46 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117 762	120 158
		<u>165 093</u>	<u>171 410</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 400 000	4 100 000
		<u>5 400 000</u>	<u>4 100 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	243 510	275 437
		<u>243 510</u>	<u>275 437</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 808 602</b>	<b>4 546 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 340 546</b>	<b>87 810 579</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-08-31</i>	<i>2006-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	3 534 348
Upplåtelseavgifter		1 423 339	0
Underhållsfond		3 068 602	3 078 858
		<u>8 807 950</u>	<u>6 613 206</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		838 330	403 537
Årets resultat		343 064	453 880
Avsättning till underhållsfond		- 265 000	- 260 000
lanspråktagande av underhållsfond		275 256	240 913
		<u>1 191 651</u>	<u>838 330</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>9 999 600</b>	<b>7 451 536</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	19	75 922 744	77 943 280
		<u>75 922 744</u>	<u>77 943 280</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 058 896	987 240
Leverantörsskulder		20 812	37 053
Skatteskulder		67 961	111 271
Medlemmarnas reparationsfond		65 657	69 557
Övriga skulder, kortfristiga	20	65 207	16 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 139 669	1 194 130
		<u>2 418 202</u>	<u>2 415 763</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>78 340 946</b>	<b>80 359 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 340 546</b>	<b>87 810 579</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>95 643 000</b>	<b>95 643 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-08-31	2006-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>343 064</b>	<b>453 880</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	957 926	979 480
Nedskrivningar	0	0
	<b>1 300 990</b>	<b>1 433 360</b>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 300 990</b>	<b>1 433 360</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 318	43 854
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 69 217	- 64 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 238 090</b>	<b>1 413 032</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	- 226 138	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 226 138</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-1 948 880	-2 979 480
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 205 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>256 120</b>	<b>-2 979 480</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 268 072</b>	<b>-1 566 448</b>
Likvida medel vid årets början	4 375 437	5 941 885
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 643 510</b>	<b>4 375 437</b>
(se Not 16 och Not 17)		

### Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -31 616 678 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget 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 till resultaträkningen.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 825 635	4 282 878
Hyrer, lokaler	2 223 386	2 751 294
Hyrer, p-platser	109 901	107 554
	<hr/>	<hr/>
	7 158 921	7 141 726

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 27 781	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 139 330	- 950
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 051	- 20 482
	<hr/>	<hr/>
	- 176 162	- 21 432

### Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	363 659	324 097
Bränsleavgifter, övrigt	93 675	132 750
	<hr/>	<hr/>
	457 334	456 847

### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	700	1 000
Övriga intäkter	0	1 891
	<hr/>	<hr/>
	700	2 891



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 5 Reparationer</b>		
Reparationer bostäder & underhållsadministration	111 462	70 137
Vattenskador	103 409	0
Målning	0	35 350
Tvättstugor	6 760	23 844
Trapphus, entréer	3 746	75 646
VA/Sanitet	6 513	0
Värme	0	6 500
Ventilation	0	35 885
Elinstallationer	0	4 789
Tele/TV/Porttelefon	2 170	0
Hissar	6 572	67 585
Övriga installationer	5 861	6 857
Huskropp	2 391	10 881
Gårdar och grönanläggningar	0	38 953
Vandalisering	6 750	1 655
	<hr/>	<hr/>
	255 634	378 082
 <b>Not 6 Planerat underhåll</b>		
Underhållsadministration	15 085	21 901
Tvättstugor	38 304	0
VA/Sanitet	9 955	0
Värme	52 064	192 762
Ventilation	6 875	0
Elinstallationer	51 213	0
Hissar	0	26 250
Huskroppar	70 751	0
Gårdar och grönanläggningar	6 038	0
Garage och parkeringsplatser	24 971	0
	<hr/>	<hr/>
	275 256	240 913
 <b>Not 7 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	30 689	27 783
Arvode förvaltning	179 527	207 073
Kabel-TV	119 031	115 676
IT-kostnader	102 825	0
Juridiska kostnader	28 375	1 639
Revisionsarvode, externt	21 539	27 700
Övriga förvaltningskostnader	5 972	6 123
Fastighetsskötsel	203 292	194 909

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Trädgårdsskötsel	154 294	150 294
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 30 125	- 19 800
Städ	122 917	101 541
Obligatoriska besiktningar	59 403	47 664
Snöröjning	103 759	150 179
Förbrukningsmateriel	11 164	1 067
Vatten	130 622	153 678
El	208 581	230 360
Uppvärmning	617 254	693 987
Sophantering	101 306	82 897
	<hr/> 2 170 423	<hr/> 2 172 770

### Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	1 000
Kontorsmateriel	2 763	2 400
Telefon och porto	1 745	1 849
Medlems- och föreningsavgifter	3 040	3 040
Konsultarvoden	0	4 563
	<hr/> 7 548	<hr/> 12 852

### Not 9 Personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

Styrelsearvode	52 385	46 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 880	1 925
Föreningsvald revisor	1 700	50
Utbildning, förtroendevalda	3 125	4 375
Summa	<hr/> 59 090	<hr/> 53 050
Sociala kostnader	16 663	13 357
	<hr/> 75 753	<hr/> 66 407

### Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	948 880	979 480
Avskrivning bredbandsinstallation	9 046	0
	<hr/> 957 926	<hr/> 979 480

### Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 590	1 115
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	122 202	70 424
Avgifts- och hyresfordringar	4 085	8 895
Övriga ränteintäkter	694	749
	<hr/> 132 570	<hr/> 81 183

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	3 131 264	2 997 059
Övriga räntekostnader	120 797	122 869
Övriga finansiella kostnader	360	545
	<u>3 252 421</u>	<u>3 120 473</u>
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
	<u>106 967 162</u>	<u>106 967 162</u>
Årets anskaffningar		
Bredbandsinstallation	226 138	0
	<u>226 138</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>107 193 300</b>	<b>106 967 162</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-12 103 231	-11 123 751
Anslutningsavgifter	- 9 046	0
Standardförbättringar	9 046	0
	<u>-12 103 231</u>	<u>-11 123 751</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 948 880	- 979 480
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 9 046	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 061 157</b>	<b>-12 103 231</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Vid årets början *	-11 620 200	-11 620 200
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-11 620 200</b>	<b>-11 620 200</b>
* I och med rekonstruktionen 2003-02-28 skrevs Riksbyggenlånet på 11 620 200 kr av.		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>82 511 944</b>	<b>83 243 731</b>
Varav		
Byggnader	80 432 851	81 381 731
Mark	1 862 000	1 862 000
Bredbandsinstallation	217 092	0

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggens intresseförening 40 st à 500 kr / st	20 000	20 000

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	6 587	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 004	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 725	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 071
Periodiserade kostnader månadsrapporter	0	86 678
Upplupna ränteintäkter	22 220	10 808
Fastighetsförsäkring	19 723	16 601
Övrigt	48 503	0
	<hr/> 117 762	<hr/> 120 158

### Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 400 000	4 100 000	
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	300 000	2,70	2007-09-03
30 dagar	1 000 000	3,15	2007-09-28
30 dagar	300 000	2,90	2007-09-28
90 dagar	1 500 000	3,60	2007-09-28
90 dagar	1 500 000	3,60	2007-10-07
90 dagar	800 000	3,10	2007-10-19

### Not 17 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank	243 510	275 437
	<hr/> 243 510	<hr/> 275 437

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 534 348</b>	<b>3 078 858</b>	<b>0</b>	<b>838 330</b>
Fsg av lägenheter i port nr 23 (insatser)	781 661			
Fsg av lägenheter i port nr 23 (uppl.avg.)	1 423 339			
Disposition enl årsstämmobeslut			0	
Förändring av underhållsfond				10 256
Avsättning till underhållsfond		265 000		
Uttag ur underhållsfond		- 275 256		
Årets resultat				343 064
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 739 348</b>	<b>3 068 602</b>	<b>0</b>	<b>1 191 651</b>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 6, Planerat underhåll

### Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	76 981 640	78 930 520
Avgår nästa års amortering	-1 058 896	- 987 240
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>75 922 744</b>	<b>77 943 280</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	4,00	Rörligt	24 194 000		414 000	23 780 000
SEB BOLÅN AB	4,00	Rörligt	26 074 520		534 880	25 539 640
SEB BOLÅN AB	4,85	2008-03-28	28 662 000		1 000 000	27 662 000
			<b>78 930 520</b>		<b>1 948 880</b>	<b>76 981 640</b>

### Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	-1 058 896	- 987 240
	-1 058 896	- 987 240

### Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	59 754	16 512
Övriga kortfristiga låneskulder	5 453	0
	<b>65 207</b>	<b>16 512</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	558 759	464 287
Förutbetalda hyror och avgifter	446 662	520 621
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	56 196
Upplupna elkostnader	26 908	31 957
Upplupna vattenavgifter	27 400	13 058
Upplupna värmekostnader	52 327	53 777
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 601
Upplupna revisionsarvoden	27 613	30 633
	<u>1 139 669</u>	<u>1 194 130</u>

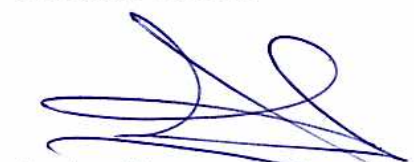
Huddinge 2007-10-22

  
Bengt Säberg

  
Susanne Klevbert

  
Kristina Eriksson

  
Leena Lundqvist

  
Anders Limmerstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Huddinge 2007-11-08

  
Anders Broms  
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

Org nr 716420-4823

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2006-09-01—2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

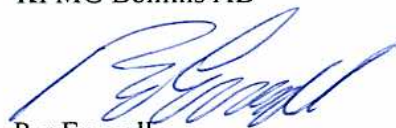
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 november 2007



Anders Broms  
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



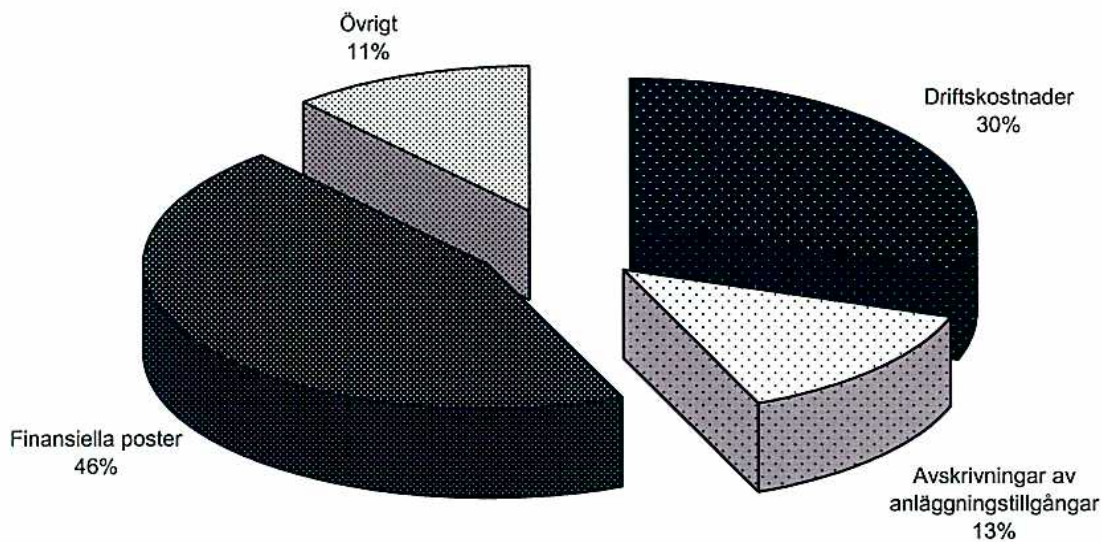
Per Engzell  
Auktoriserad revisor





## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	255 634	378 082
Planerat underhåll	275 256	240 913
Fastighetsskatt	237 338	242 358
Driftskostnader	2 170 423	2 172 770
Övriga kostnader	7 548	12 852
Personalkostnader	75 753	66 407
Avskrivningar av anläggningstillgångar	957 926	979 480
Finansiella poster	3 252 421	3 120 473
Inkomstskatt	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 232 299</b>	<b>7 213 335</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

7205	5902
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	5
Arvode förvaltning	25	35
Kabel-TV	17	20
IT-kostnader	14	0
Juridiska kostnader	4	0
Revisionsarvode, externt	3	5
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	28	33
Trädgårdsskötsel	21	25
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-4	-3
Städ	17	17
Obligatoriska besiktningar	8	8
Snöröjning	14	25
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	18	26
El	29	39
Uppvärmning	86	118
Sophantering	14	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>301</b>	<b>368</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund 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.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

## 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. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Visättra ängar nr 3:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen  
Tel. 08-602 36 00  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)