



Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
1/1 2013 - 31/12 2013

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 styrelse 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 bostadsrättshavare 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, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Viera Reichelova	Ordförande	vald tom 2014
Jonas Zetterlund	Sekreterare	vald tom 2015
Annele Seppänen	Ledamot	vald tom 2015
Stavros Kanellos	Ledamot	vald tom 2015
Waldo Inza	Ledamot	vald tom 2015

Suppleanter

Elin Karlsson	vald tom 2014
Konstantin Kanellos	vald tom 2014
Pritesh Patel	vald tom 2014

I tur att avgå är ledamot Viera Reichelova samt suppleanter Elin Karlsson, Konstantin Kanellos och Priteshkumar Patel.

Ordinarie revisorer

Mikael Storkamp	Intern revisor
KPMG AB, Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Revisorsuppleanter

Berit Andersson	Intern revisorssuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Liselotte Svensson
Tytti Hiekkaranta
Bijan Moazzez

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	82 000 000 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 2013. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Underhåll och miljö

Reparationer:

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 128 844 kr som redovisas i not 5.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 107 570 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

Under 2013 genomfördes följande planerat underhåll

- Byte av gungställning på gården
- Planerat underhåll av trädgård

Följande planeras för räkenskapsår 2014

- Planerat underhåll av ventilationskanaler
- Fasadkompletteringar (underhåll av burspråk mm)
- Utvändig målning av tvättstugan, dörrar till soprum, cykelrum mm
- Installation av tryckstyrning för frånluftsfläktar
- Installation av LED belysning i trapphusen
- Planerat underhåll av trädgård
- Planerat underhåll av avloppsrör

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2013 hållit en ordinarie stämma 2013-06-10. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Stadgeenlig besiktning

Besiktningen av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 1 november 2013. I besiktningen deltog förvaltare Lars Bergström från Fastighetsskötsel AB och Konstantin Kanellos från föreningen. Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks.

Redovisning från styrelsens arbete

- Styrelsen har gjort en revidering av budget under 2013 och med hänsyn till de rådande låga bolåneräntorna har beslutat att göra en extra amortering med 2 miljon kronor. Målet är att minska föreningens totala fastighetslån och därmed minska föreningens framtida räntekostnader.
- Föreningen hade vårstäddag 2013-05-18 samt höststäddag 2013-10-19.
- Styrelsen utfärdade 5 styck informationsblad under 2013.

Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Ordförande har deltagit i följande kurser:
Informationsmöte för BRF från Skatteverket
Individuell varmvattenmätning, seminarium Inergi AB
Att vara lagledare
Jakten på kilowatten
SBAB kundträff- Styrelsens ansvar
Gamla rör och ny teknik
Bostadsrättsmessa i Kista - Att sitta i styrelse

Överlåtelser

Under verksamhetsåret 2013 har totalt 11 styck överlåtelser av bostadsrätt skett (varav 9 styck via försäljning och 2 styck via gåvobrev) (jämfört med totalt 21 st under 2012).

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
Peab (tidigare KPK)	Snöröjning from 2010-01-01
Mark och Landskapsteknik (MLT)	Trädgårdsskötsel from 2011-05-01

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter (ej bränsletillägg) har sänkts med 4 % from 1 juli 2013 och motsvarar 873 kr/m².

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

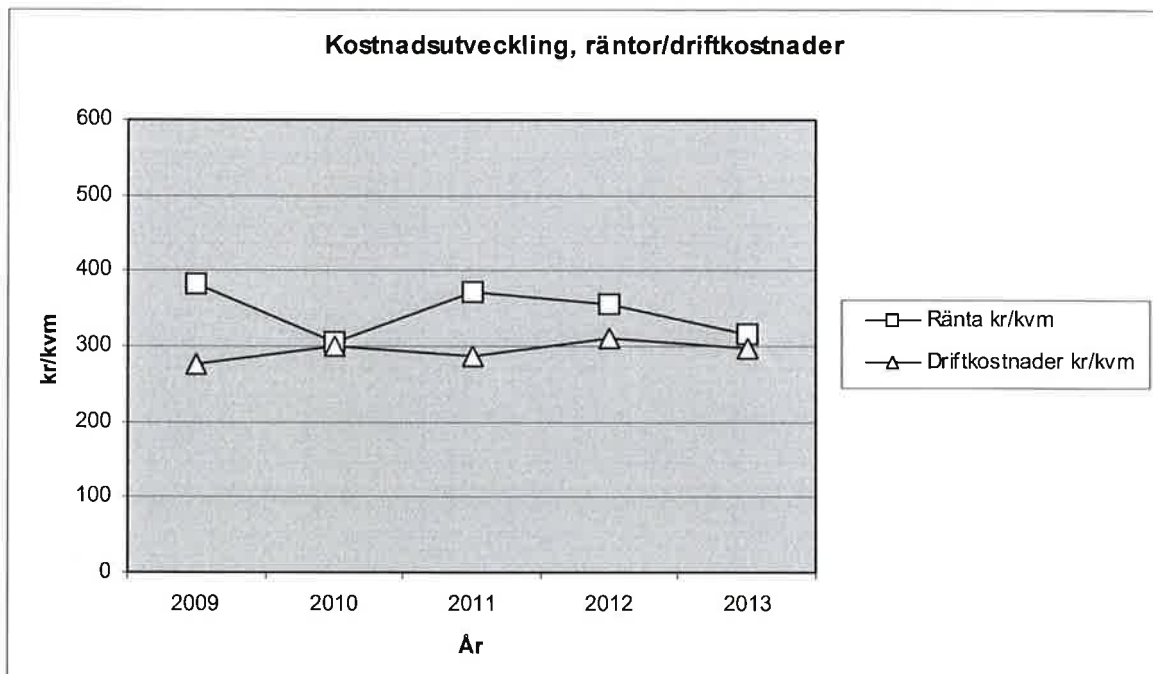
Efter genomgång av en nyupprättad budget för 2014 och med hänsyn till det gynnsamma ränteläget under våren 2014 har föreningens styrelse beslutat att sänka årsavgifter (ej bränsletillägg) med 2 % from den 1 juli 2014. Efter sänkningen i juli 2014 kommer årsavgiften motsvara 856 kr/m².

<i>Resultat och ställning</i>	12 mån 2013	12 mån 2012	12 mån 2011	16 mån 2010	12 mån 2009
<i>Rörelsens intäkter (tkr)</i>	7 124	7 363	7 401	9 645	7 279
<i>Årets resultat (tkr)</i>	1 943	1 458	1 584	1 247	809
<i>Resultat efter fondförändringar (tkr)</i>	1 751	1 709	1 279	1 887	774
<i>Balansomslutning (tkr)</i>	81 658	82 222	84 097	84 358	85 539
<i>Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)</i>	891	910	910	910*	913
<i>Driftkostnad (kr/kvm)</i>	297	311	286	299**	277
<i>Ränta (kr/kvm)</i>	316	355	372	304*	382
<i>Underhållsfond (kr/kvm)</i>	431	405	439	347	433
<i>Lån (kr/kvm)</i>	8 799	9 129	9 597	9 927	10 198

*) omräknat per 12 månader

**) omräknat per 12 månader från totala driftkostnader

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 511 349
Årets resultat före fondförändring	1 943 131
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>107 570</u>
Summa överskott	8 262 050

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 262 050

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 650 073	6 771 440
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	- 11 777
Bränsleavgifter	3	467 868	466 659
Övriga förvaltningsintäkter	4	<u>6 015</u>	<u>137 300</u>
		7 123 956	7 363 622
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-128 844	-156 216
Planerat underhåll	6	-107 570	-450 351
Fastighetsavgift		-91 276	-103 740
Driftkostnader	7	-2 137 776	-2 239 982
Övriga kostnader	8	-34 496	-15 524
Personalkostnader	9	-69 515	-130 160
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-384 046</u>	<u>-384 046</u>
		-2 953 523	-3 480 019
Rörelseresultat		4 170 433	3 883 603
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	51 534	130 300
Räntekostnader	12	<u>-2 278 836</u>	<u>-2 555 616</u>
		-2 227 302	-2 425 316
Resultat efter finansiella poster		1 943 131	1 458 287
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		1 943 131	1 458 287

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-300 000</i>	<i>-200 000</i>
<i>lanspråkstagande av underhållsfond</i>	<i><u>107 570</u></i>	<i><u>450 351</u></i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<i>-192 430</i>	<i>250 351</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	<i>1 750 701</i>	<i>1 708 638</i>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	78 375 722	78 759 768
Summa anläggningstillgångar		78 375 722	78 759 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 2 612	19 966
Skattefordran		2 126	0
Skattekonto		50 396	105 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>106 317</u>	<u>186 952</u>
		156 227	312 290
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 523	3 959
Bankmedel SBAB		2 702 113	2 970 882
Medel på Handelsbanken		<u>421 742</u>	<u>175 716</u>
		3 126 378	3 150 557
Summa omsättningstillgångar		3 282 605	3 462 847
SUMMA TILLGÅNGAR		81 658 327	82 222 615

(2)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>3 106 975</u>	<u>2 914 545</u>
		8 846 323	8 653 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 511 348	4 802 710
Årets resultat		1 943 131	1 458 287
Avsättning till underhållsfond		-300 000	-200 000
lanspråkstagande av underhållsfond		<u>107 570</u>	<u>450 351</u>
		8 262 049	6 511 348
Summa eget kapital		17 108 372	15 165 241
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	63 024 784	65 399 784
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		375 000	375 000
Leverantörsskulder	17	244 351	654 357
Skatteskulder		0	10 328
Övriga skulder, kortfristiga	18	115 402	248 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>790 418</u>	<u>369 139</u>
		1 525 171	1 657 590
Summa skulder		64 549 955	67 057 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 658 327	82 222 615
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		95 643 000	95 643 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

<i>Den löpande verksamheten</i>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Resultat efter finansiella poster	1 943 131	1 458 287
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm</i>		
Avskrivningar	384 046	384 046
Årets skatt	2 327 177	1 842 333
	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 327 177	1 842 333
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	156 063	- 112 564
Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)	- 132 419	42 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 350 821	1 771 870
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 375 000	- 3 375 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 2 375 000	- 3 375 000
Årets kassaflöde	- 24 179	-1 603 130
Likvida medel vid årets början	3 150 557	4 753 687
Likvida medel vid årets slut	3 126 378	3 150 557
(se post Kassa och bank under Balansräkning)		

Uppllysning 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

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22.0 %.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -29 843 827 kr (samma som föregående år -29 843 827 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

motsvarande ordinarie amortering på lån

Bredbandsinstallation


25 år

Ändringar i avskrivning av byggnader

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att förtydliga K2-regelverken. Det klargörs att progressiv avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för det kommande räkenskapsåret 2014.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 422 906	6 553 952
Hyror, lokaler	21 040	21 841
Hyror, p-platser	<u>206 127</u>	<u>195 647</u>
	6 650 073	6 771 440
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	<u>0</u>	<u>-11 777</u>
	0	<u>-11 777</u>
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	<u>467 868</u>	<u>466 659</u>
	467 868	466 659
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Vinst vid avyttring bostadsrätt	0	130 000
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	<u>6 015</u>	<u>7 300</u>
	6 015	137 300
Not 5 Reparationer		
Tvättstugor	26 513	1 519
Reparationer-Installationer	0	3 195
Vatten/Avlopp	420	24 034
Värme	9 892	26 890
Ventilation	0	2 036
Elinstallationer	16 208	22 349
Hissar	53 288	29 509
Huskropp	5 808	35 414
Port och dörrar	13 990	0
Gårdar och grönanläggningar	<u>2 725</u>	<u>11 270</u>
	128 844	156 216
Not 6 Planerat underhåll		
Närvarostyrd belysning	0	61 000
Linjemarkering P-platser	0	4 550
Tvättstugor	0	70 855
Trädgård	34 045	145 043
Lekplats	73 525	0
Asfaltytor	<u>0</u>	<u>168 903</u>
	107 570	450 351

	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	60 076	49 034
Arvode förvaltning	140 804	135 652
Kabel-TV	108 225	107 820
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	-4 455	29 658
Revisionsarvode, externt	23 750	23 750
Övriga förvaltningskostnader	33 067	17 234
Fastighetsskötsel	103 060	107 386
Trädgårdsskötsel	139 058	148 668
Trapphusstädning	89 296	86 680
Obligatoriska besiktningar	23 149	20 198
Hiss	19 110	19 110
Snöröjning	99 438	206 497
Förbrukningsmaterial	8 028	6 581
Vatten	193 537	184 162
El	239 061	225 059
Uppvärmning	671 094	684 250
Sophantering	<u>62 778</u>	<u>59 543</u>
	2 137 776	2 239 982
Not 8 Övriga kostnader		
Kontorsmaterial	1 474	0
Telefon och porto	5 883	5 230
Tidskrifter och facklitteratur	595	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 130	6 130
Konsultarvoden	9 906	0
Bankkostnader	3 799	3 569
Övriga kostnader	<u>6 709</u>	<u>0</u>
	34 496	15 524
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	46 549	56 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 500	10 800
Arvode föreningens revisor	1 500	3 000
Ersättning avseende juridiska frågor	2 000	16 749
Ersättning avseende förvaltningsfrågor	0	10 000
Utbildning	<u>0</u>	<u>6 456</u>
Summa	54 549	103 005
Sociala kostnader	<u>14 967</u>	<u>27 155</u>
	69 516	130 160
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	375 000	375 000
Bredbandsinstallation	<u>9 046</u>	<u>9 046</u>
	384 046	384 046

	2013-12-31	2012-12-31
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	51 231	120 793
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	9 284
Övriga ränteintäkter	<u>303</u>	<u>223</u>
	51 534	130 300
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 278 836	2 555 499
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>0</u>	<u>117</u>
	2 278 836	2 555 616
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	<u>226 138</u>	<u>226 138</u>
	107 193 300	107 193 300
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 759 058	-16 384 058
Anslutningsavgifter	<u>-54 274</u>	<u>-45 228</u>
	-16 813 332	-16 429 286
Årets avskrivning byggnader	-375 000	- 375 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 046</u>	<u>-9 046</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 197 378	- 16 813 332
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	78 375 722	78 759 768
Varav		
Byggnader	76 350 904	76 725 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	162 818	171 864
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	71 200 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt taxeringsvärde	82 000 000	71 200 000
 varav byggnader	54 000 000	53 000 000

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift	14 921	9 244
Förutbetald elavgift	0	3 964
Förutbetald Fastighetsjour	6 165	7 710
Förutbetald kabel-TV avgift	27 778	27 055
Förutbetald bredbandskostnad	32 175	32 175
Förutbetalt serviceavtal, hiss	9 555	9 555
Fastighetsförsäkring	15 723	12 907
Räntor pga av ändrad räntesats	0	4 321
Förutbetalda räntor	0	80 021
	<u>106 317</u>	<u>186 952</u>


Not 15 Eget kapital

	Bundet Insatser och uppl. avgift	Bundet Underhålls fond	Fritt Resultat
Vid årets början	5 739 348	2 914 545	6 511 348
Avsättning till underhållsfond		300 000	- 300 000
Uttag ur underhållsfond		-107 570	107 570
<u>Årets resultat</u>			<u>1 943 131</u>
Vid årets slut	5 739 348	3 106 975	8 262 049

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	63 399 784	65 774 784
Avgår nästa års amortering	<u>- 375 000</u>	<u>- 375 000</u>
Skuld vid årets slut	63 024 784	65 399 784

Låneinst	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,43	Rörlig	6 190 790	2 375 000	3 815 790
SBAB	2,30	Rörlig 3 mån	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	2,74	2016-10-12	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	2,30	Rörlig 3 mån	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
Medel	3,08		65 774 784	2 375 000	63 399 784

	2013-12-31	2012-12-31
Not 17 Leverantörsskulder		
Vatten	29 332	24 133
El	41 057	44 741
Värme	64 281	162 451
Trapphusstädning	7 564	14 760
Hiss	7 051	11 896
Fastighetsskötsel	22 500	23 790
Trädgårdsskötsel	12 613	66 255
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	0	6 836
Juridiska kostnader	0	200
Räntor	0	240 065
Canal Digital	27 778	27 055
Bredband	<u>32 175</u>	<u>32 175</u>
	244 351	654 357
Not 18 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositioner	89 116	187 471
Övriga korta skulder	150	6 015
Källskatter	13 470	28 125
Sociala avgifter	<u>12 666</u>	<u>27 155</u>
	115 402	248 766

	2013-12-31	2012-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	160 043	0
Fjärrvärme	92 227	0
Teknisk förvaltning	11 039	2 123
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	12 838	115 365
Förutbetalda hyror och avgifter	488 237	225 651
Bankavgift	634	600
	<u>790 418</u>	<u>369 139</u>

Stockholm 2014 - 04 - 24



Viera Reichelova



Annele Seppänen



Jonas Zetterlund



Waldo Inza



Stavros Kanellos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 15

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 utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Visättra Ängar nr 3s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2013.

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.

Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2014

KPMG AB

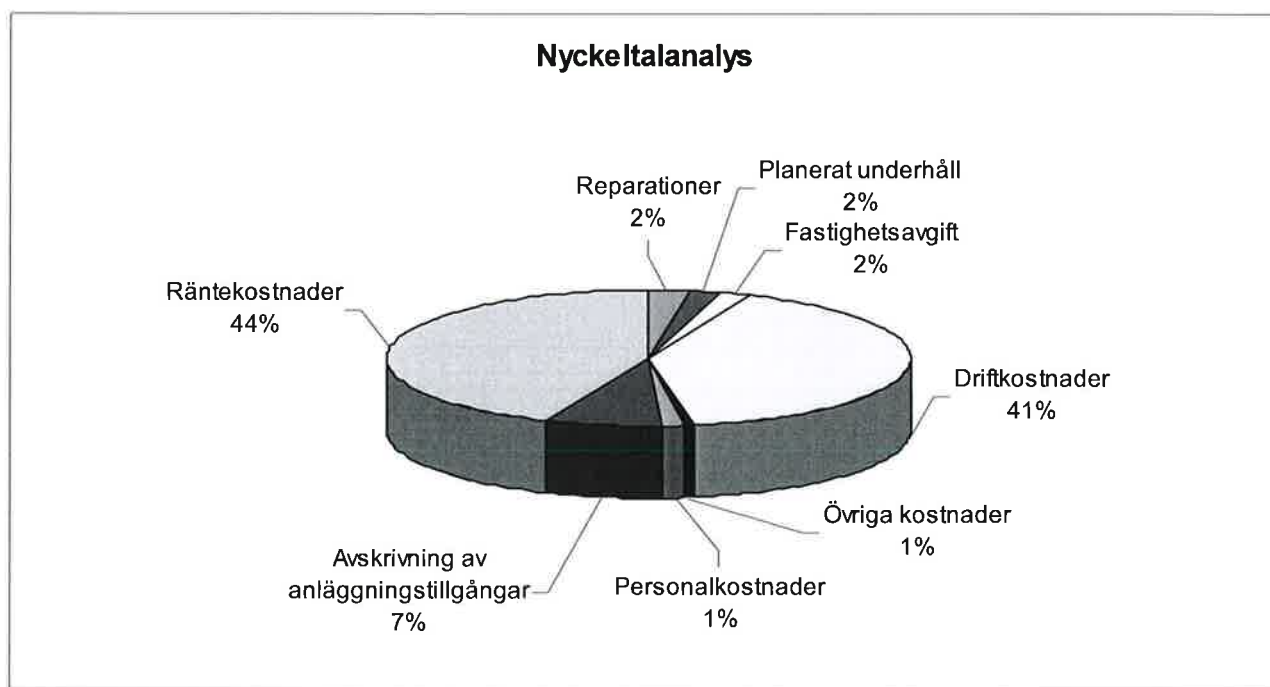


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



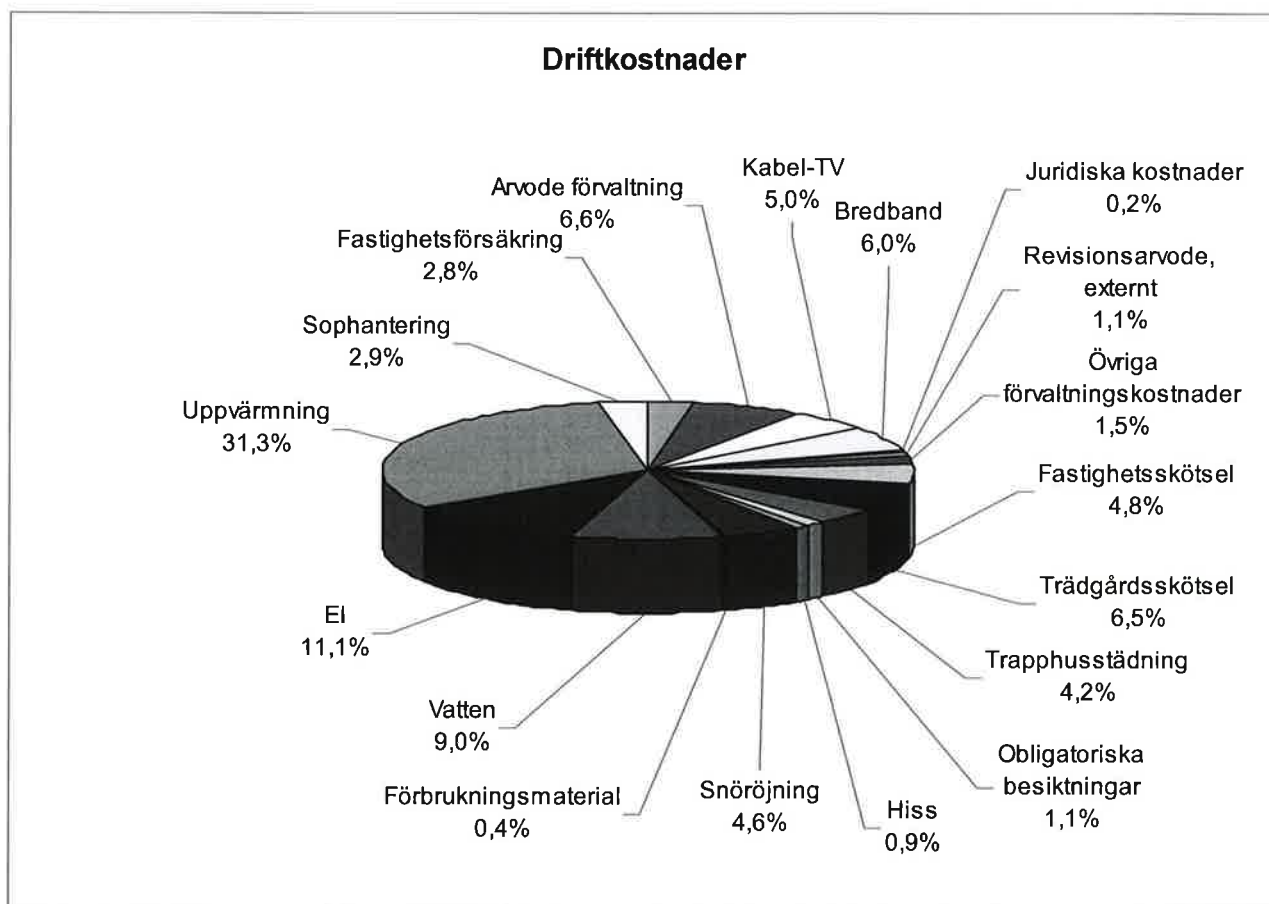
Mikael Storkamp

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	128 844	156 216
Planerat underhåll	107 570	450 351
Fastighetsavgift	91 276	103 740
Driftkostnader	2 137 776	2 239 982
Övriga kostnader	34 496	15 524
Personalkostnader	69 515	130 160
Avskrivning av anläggningstillgångar	384 046	384 046
Räntekostnader	<u>2 278 836</u>	<u>2 555 616</u>
	5 232 359	6 035 635



Driftkostnadsfördelning

	12 mån 2013	12 mån 2012
Fastighetsförsäkring	60 076	49 034
Arvode förvaltning	140 804	135 652
Kabel-TV	108 225	107 820
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	-4 455	29 658
Revisionsarvode, externt	23 750	23 750
Övriga förvaltningskostnader	33 067	17 234
Fastighetsskötsel	103 060	107 386
Trädgårdsskötsel	139 058	148 668
Trapphusstädning	89 296	86 680
Obligatoriska besiktningar	23 149	20 198
Hiss	19 110	19 110
Snöröjning	99 438	206 497
Förbrukningsmaterial	8 028	6 581
Vatten	193 537	184 162
El	239 061	225 059
Uppvärmning	671 094	684 250
Sophantering	<u>62 778</u>	<u>59 543</u>
Summa driftkostnader	2 137 776	2 239 982



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	12 mån	12 mån
	2013	2012
BOA (kvm)	7205	7205
Kostnadsfördelning	Kr/kvm	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	20	19
Kabel-TV	15	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	-1	4
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	5	2
Fastighetsskötsel	14	15
Trädgårdsskötsel	19	21
Trapphusstädning	12	12
Obligatoriska besiktningar	3	3
Hiss	3	3
Snöröjning	14	29
Förbrukningsmaterial	1	1
Vatten	27	26
El	33	31
Uppvärmning	93	95
Sophantering	<u>9</u>	<u>8</u>
Summa driftkostnader	297	311

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 föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetens 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.

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 delfråga 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.