



**Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3**  
**Org nr 716420-4823**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**

*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 protokolförare.
- 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 föreningsstämman 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Viera Reichelova	Ordförande	vald tom 2014
Konstantin Kanellos	Sekreterare	vald tom 2014
Annele Seppänen	Ledamot	vald tom 2013
Heiko Bönisch	Ledamot	vald tom 2013
Liselotte Svensson	Ledamot	vald tom 2014

#### Suppleanter

Stavros Kanellos	vald tom 2013
Andreas de Vries	vald tom 2014
Elin Karlsson	vald tom 2014

I tur att avgå är ledamöter Annele Seppänen och Heiko Bönisch samt suppleanten Stavros Kanellos.

#### Ordinarie revisorer

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

#### Revisorsuppleanter

Berit Andersson	Intern revisorssuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

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	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 2012. 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 156 216 kr som redovisas i not 5.

#### Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 450 351 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

#### Under 2012 genomfördes följande planerat underhåll

- Installation av närvarostyrd belysning i källarutrymmen, soprum och tvättstuga
- Omläggning av asfalt utanför Mangårdsvägen 19 och 23
- Linjemarkering av P-platser
- Trädfällning och slyröjning på föreningens naturmark
- Plantering av häckar runt uteplatser Mangårdsvägen 19, 23 och 31
- Byte av två torkskåp i tvättstugan

#### Följande planeras för räkenskapsår 2013

- Fasadkompletteringar (underhåll av burspråk mm)
- Utvändig målning av tvättstugan, dörrar till soprum, cykelrum mm
- Installation av tryckstyrning för frånluftsfläktar
- Byte av belysning i trapphusen
- Byte av gungställning på gården
- Planerat underhåll av trädgård

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2012 hållit en ordinarie stämma 2012-06-18. Styrelsen har hållit 25 protokollförda sammanträden och 6 arbetsmöten.

### Stadgeenlig besiktning

Besiktningen av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 13 november 2012. 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 3 miljon kronor för att minska föreningens totala fastighetslån.
- Föreningen hade vårstäddag 2012-05-12 samt höststäddag 2012-10-21.
- Styrelsen utfärdade 5 styck informationsblad under 2012.

### Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Representanter från styrelsen har varit på följande kurser:

Informationsmöte för BRF från Skatteverket

Styrelsens arbete och ansvar, seminarium hos Lex Advokatbyrå

Lyckas med årsmötet

Att vara föreningens revisor

Hur förebygger man vattenskador?

AB04 och ABT06

Bli en bra ordförande

Ny i styrelsen

Undvik fallgroparna, seminarium om entreprenadrätt för Brf

### Överlåtelser

Under verksamhetsåret 2012 har 21 styck överlåtelser av bostadsrätter skett via försäljning (jämfört med totalt 9 st under 2011).

### 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 har varit oförändrade sedan oktober 2008.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

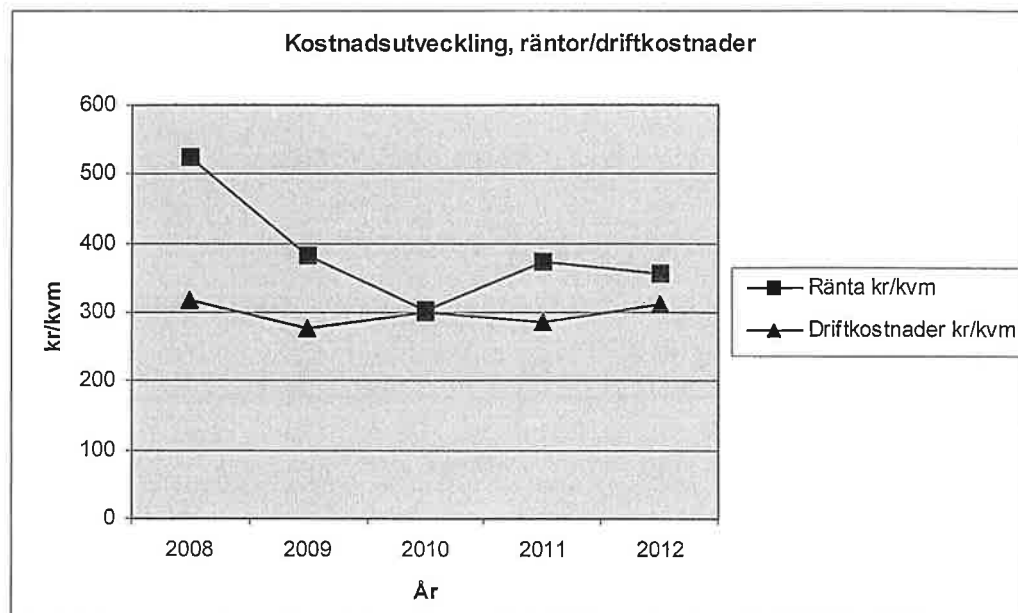
Under de senaste åren har föreningen lyckats att hålla driftkostnader på en konstant nivå. Samtidigt har föreningen under de senaste tre åren haft möjlighet att extra amortera totalt 6 miljoner kronor av föreningens bolån och på detta sätt minska föreningens framtida räntekostnader. Efter genomgång av budget och med hänsyn till det gynnsamma ränteläget under våren 2013 har föreningens styrelse beslutat att sänka årsavgifter med 4 % from den 1 juli 2013.

Resultat och ställning (tkr)	12 mån	12 mån	16 mån	12 mån	12 mån
	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	7 363	7 401	9 645	7 279	8 228
Årets resultat	1 458	1 584	1 247	809	67
Resultat efter fondförändringar	1 709	1 279	1 887	774	- 29
Balansomslutning	82 222	84 097	84 358	85 539	85 862
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	910	910	910*	913	815
Driftkostnad, kr/kvm	311	286	299**	277	317
Ränta, kr/kvm	355	372	304*	382	525
Underhållsfond, kr/kvm	405	439	347	433	439
Lån, kr/kvm	9 129	9 597	9 927	10 198	10 326

\*) 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	4 802 710
Årets resultat före fondförändring	1 458 287
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>450 351</u>
Summa överskott	6 511 348

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	6 511 348

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

2



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 771 440	6 791 474
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 11 777	- 17 873
Bränsleavgifter	3	466 659	469 030
Övriga förvaltningsintäkter	4	<u>137 300</u>	<u>159 091</u>
		7 363 622	7 401 722
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	-156 216	- 107 717
Planerat underhåll	6	-450 351	- 502 775
Fastighetsavgift		-103 740	- 98 952
Driftkostnader	7	-2 239 982	- 2 060 172
Övriga kostnader	8	-15 524	- 24 168
Personalkostnader	9	-130 160	- 84 867
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-384 046</u>	<u>- 384 046</u>
		-3 480 019	- 3 262 697
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 883 603</b>	<b>4 139 025</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	2 000
Ränteintäkter	11	130 300	123 102
Räntekostnader	12	<u>-2 555 616</u>	<u>- 2 679 399</u>
		-2 425 316	- 2 554 297
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 458 287</b>	<b>1 584 728</b>
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 458 287</b>	<b>1 584 728</b>

### Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-200 000	- 808 000
<i>lanspråkstagande av underhållsfond</i>		<u>450 351</u>	<u>502 775</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		250 351	- 305 225
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 708 638	1 279 503

(3)

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	13	78 759 768	79 143 814
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 759 768</b>	<b>79 143 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 966	52 799
Skattekonto		105 372	49 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>186 952</u>	<u>97 065</u>
		312 290	199 726
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		3 959	5 039
Bankmedel SBAB		2 970 882	3 759 089
Medel på Handelsbanken		<u>175 716</u>	<u>989 559</u>
		3 150 557	4 753 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 462 847</b>	<b>4 953 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 222 615</b>	<b>84 097 227</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>2 914 545</u>	<u>3 164 896</u>
		8 653 893	8 904 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 802 710	3 523 207
Årets resultat		1 458 287	1 584 728
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-808 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		<u>450 351</u>	<u>502 775</u>
		6 511 348	4 802 710
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 165 241</b>	<b>13 706 954</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	65 399 784	68 774 784
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		375 000	375 000
Leverantörsskulder	17	654 357	484 089
Skatteskulder		10 328	1 933
Övriga skulder, kortfristiga	18	248 766	89 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>369 139</u>	<u>665 120</u>
		1 657 590	1 615 489
<b>Summa skulder</b>		<b>67 057 374</b>	<b>70 390 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 222 615</b>	<b>84 097 227</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		95 643 000	95 643 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

**Kassaflödesanalys enligt indirekt metod***Den löpande verksamheten*

2012-12-31      2011-12-31

**Resultat efter finansiella poster****1 458 287**      **1 584 728***Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm*

Avskrivningar

384 046      384 046

**1 842 333**      **1 968 774**

Årets skatt

0      0

**Kassaflöde från den löpande verksamhet  
före förändringar av rörelsekapital****1 842 333**      **1 968 774***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*    *Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)*

- 112 564      29 929

*Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)*

42 101      529 397

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 771 870**      **2 528 100***Investeringsverksamheten***Försäljning av anläggningstillgångar**

0      20 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****0**      **20 000***Finansieringsverksamheten*

Amortering av skuld

- 3 375 000      - 2 375 000

Inbetalda insatser

0      0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****- 3 375 000**      **- 2 375 000****Årets kassaflöde****- 1 603 130**      **173 100**

Likvida medel vid årets början

**4 753 687**      **4 580 586****Likvida medel vid årets slut****3 150 557**      **4 753 687**

(se post Kassa och bank under Balansräkning)

**Uppllysning om betalda räntor**

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

(7)

## 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 ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26.3% på skattepliktig inkomst.

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

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 553 952	6 565 509
Hyror, lokaler	21 841	20 765
Hyror, p-platser	<u>195 647</u>	<u>205 200</u>
	6 771 440	6 791 474
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	<u>-11 777</u>	<u>- 17 873</u>
	-11 777	- 17 873
<b>Not 3 Bränsleavgifter</b>		
Bränsleavgifter, bostäder	<u>466 659</u>	<u>469 030</u>
	466 659	469 030
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Återbetalning BKN	0	114 250
Tidigare års överreservering Fastighetsavgift	0	42 345
Vinst vid avyttring bostadsrätt	130 000	0
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	<u>7 300</u>	<u>2 496</u>
	137 300	159 091
<b>Not 5 Reparationer</b>		
Bostäder	0	17 890
Tvättstugor	1 519	9 349
Gemensamma utrymmen	0	30 530
Reparationer-Installationer	3 195	0
Vatten/Avlopp	24 034	0
Värme	26 890	8 807
Ventilation	2 036	0
Elinstallationer	22 349	4 613
Hissar	29 509	36 528
Huskropp	35 414	0
Gårdar och grönanläggningar	<u>11 270</u>	<u>0</u>
	156 216	107 717
<b>Not 6 Planerat underhåll</b>		
Närvarostyrd belysning	61 000	0
Linjemarkering P-platser	4 550	0
Tvättstugor	70 855	0
Trädgård	145 043	46 375
Lekplats	0	299 250
Asfaltytor	168 903	0
Hissar	<u>0</u>	<u>157 149</u>
	450 351	502 775

Q

2012-12-31 2011-12-31

**Not 7 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	49 034	45 335
Arvode förvaltning	135 652	116 266
Kabel-TV	107 820	105 997
Bredband	128 700	130 000
Juridiska kostnader	29 658	32 246
Revisionsarvode, externt	23 750	24 500
Övriga förvaltningskostnader	17 234	926
Fastighetsskötsel	107 386	84 636
Trädgårdsskötsel	148 668	109 606
<i>Rabatt/återbäring från Riksbyggen</i>	0	- 3 700
Trapphusstädning	86 680	84 056
Obligatoriska besiktningar	20 198	19 944
Hiss	19 110	19 110
Snöröjning	206 497	147 232
Förbrukningsmaterial	6 581	6 391
Vatten	184 162	173 886
El	225 059	267 274
Uppvärmning	684 250	635 712
Sophantering	59 543	60 755
	<u>2 239 982</u>	<u>2 060 172</u>

**Not 8 Övriga kostnader**

Kontorsmaterial	0	1 146
Telefon och porto	5 230	5 577
Tidskrifter och facklitteratur	595	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 130	6 130
Konsultarvoden	0	3 656
Bankkostnader	3 569	3 452
Övriga kostnader	0	3 612
	<u>15 524</u>	<u>24 168</u>

**Not 9 Personalkostnader**

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

Styrelsearvode	56 000	40 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 800	7 200
Arvode föreningens revisor	3 000	2 900
Arvode vicevärd	0	15 750
Ersättning avseende juridiska frågor	16 749	0
Ersättning avseende förvaltningsfrågor	10 000	0
Utbildning	6 456	0
Summa	<u>103 005</u>	<u>66 650</u>
Sociala kostnader	<u>27 155</u>	<u>18 217</u>
	<u>130 160</u>	<u>84 867</u>

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	375 000	375 000
Bredbandsinstallation	9 046	9 046
	<u>384 046</u>	<u>384 046</u>

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 11 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	120 793	120 925
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	9 284	676
Övriga ränteintäkter	<u>223</u>	<u>1 501</u>
	130 300	123 102
<b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 555 499	2 679 399
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>117</u>	<u>0</u>
	2 555 616	2 679 399
<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
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
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-16 384 058	- 16 009 058
Anslutningsavgifter	<u>-45 228</u>	<u>- 36 182</u>
	-16 429 286	- 16 045 240
Årets avskrivning byggnader	-375 000	- 375 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 046</u>	<u>-9 046</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 813 332</b>	<b>- 16 429 286</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Avskrivet SBG lån 2003-02-28	- 11 620 200	- 11 620 200
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>- 11 620 200</b>	<b>- 11 620 200</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>78 759 768</b>	<b>79 143 814</b>
Varav		
Byggnader	76 725 904	77 100 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	171 864	180 910
<b>Taxeringsvärden</b>		
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



2012-12-31

2011-12-31

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald vattenavgift	9 244	0
Förutbetald elavgift	3 964	0
Förutbetald Fastighetsjour	7 710	0
Förutbetald kabel-TV avgift	27 055	26 955
Förutbetald bredbandskostnad	32 175	37 904
Förutbetalt serviceavtal, hiss	9 555	9 555
Fastighetsförsäkring	12 907	10 314
Räntor pga av ändrad räntesats	4 321	0
Förutbetalda räntor	80 021	0
Fordran avseende trädgårdsunderhåll	0	12 337
	<u>186 952</u>	<u>97 065</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet Insatser och uppl. avgift	Bundet Underhålls fond	Fritt Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>5 739 348</b>	<b>3 164 896</b>	<b>4 802 710</b>
Avsättning till underhållsfond		200 000	- 200 000
Uttag ur underhållsfond		- 450 351	450 351
Årets resultat			1 458 287
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 739 348</b>	<b>2 914 545</b>	<b>6 511 348</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	65 774 784	69 149 784
Avgår nästa års amortering	- 375 000	- 375 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>65 399 784</b>	<b>68 774 784</b>

Låneinst	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,94	Rörlig	9 565 790	3 375 000	6 190 790
SBAB	2,94	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
			<b>69 149 784</b>	<b>3 375 000</b>	<b>65 774 784</b>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 17 Leverantörsskulder**

Vatten	24 133	14 289
El	44 741	61 503
Värme	162 451	126 373
Trapphusstädning	14 760	7 145
SRV renhållning	0	1 788
Hiss	11 896	14 056
Fastighetsskötsel	23 790	27 884
Trädgårdsskötsel	66 255	18 287
Planerat underhåll	0	203 524
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	6 836	6 511
Juridiska kostnader	200	2 429
Räntor	240 065	0
Canal Digital	27 055	0
Bredband	32 175	0
Tvättstuga	0	300
	<u>654 357</u>	<u>484 089</u>

**Not 18 Övriga skulder, kortfristiga**

Depositioner	187 471	81 732
Övriga korta skulder	6 015	7 615
Källskatter	28 125	0
Sociala avgifter	27 155	0
	<u>248 766</u>	<u>89 347</u>

②

2012-12-31

2011-12-31

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	0	160 044
Teknisk förvaltning	2 123	0
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	115 365	16 705
Förutbetalda hyror och avgifter	225 651	462 445
Bankavgift	600	526
	<u>369 139</u>	<u>665 120</u>

Stockholm 2013 - 04 - 23



Viera Reichelova



Annele Seppänen



Liselotte Svensson



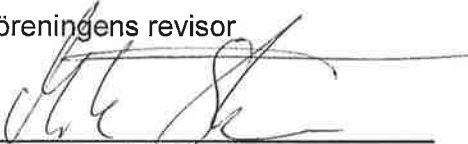
Heiko Bönisch



Konstantin Kanellos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 16

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 2012.

### 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 2012 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 2012.

### 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 16 maj 2013

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



Mikael Storkamp

Nyckeltal

12 mån

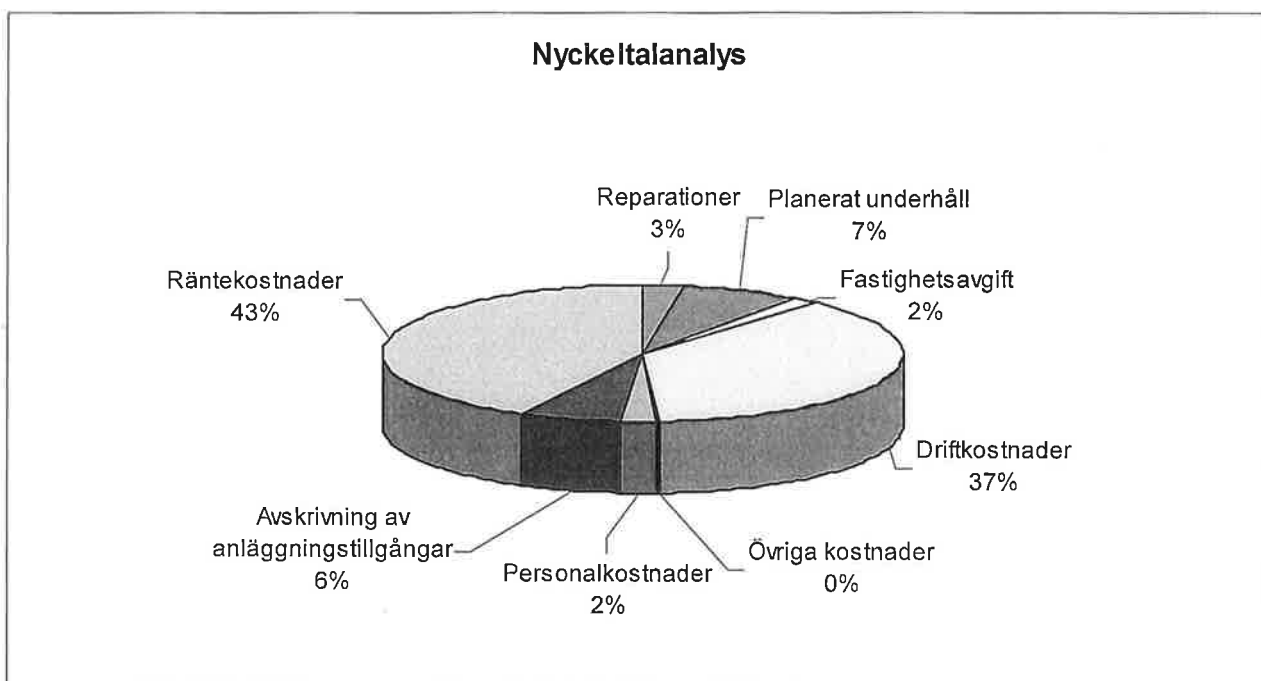
12 mån

Kostnadsfördelning

2012

2011

Reparationer	156 216	107 717
Planerat underhåll	450 351	502 775
Fastighetsavgift	103 740	98 952
Driftkostnader	2 239 982	2 060 172
Övriga kostnader	15 524	24 168
Personalkostnader	130 160	84 867
Avskrivning av anläggningstillgångar	384 046	384 046
Räntekostnader	<u>2 555 616</u>	<u>2 679 399</u>
	6 035 635	5 942 096



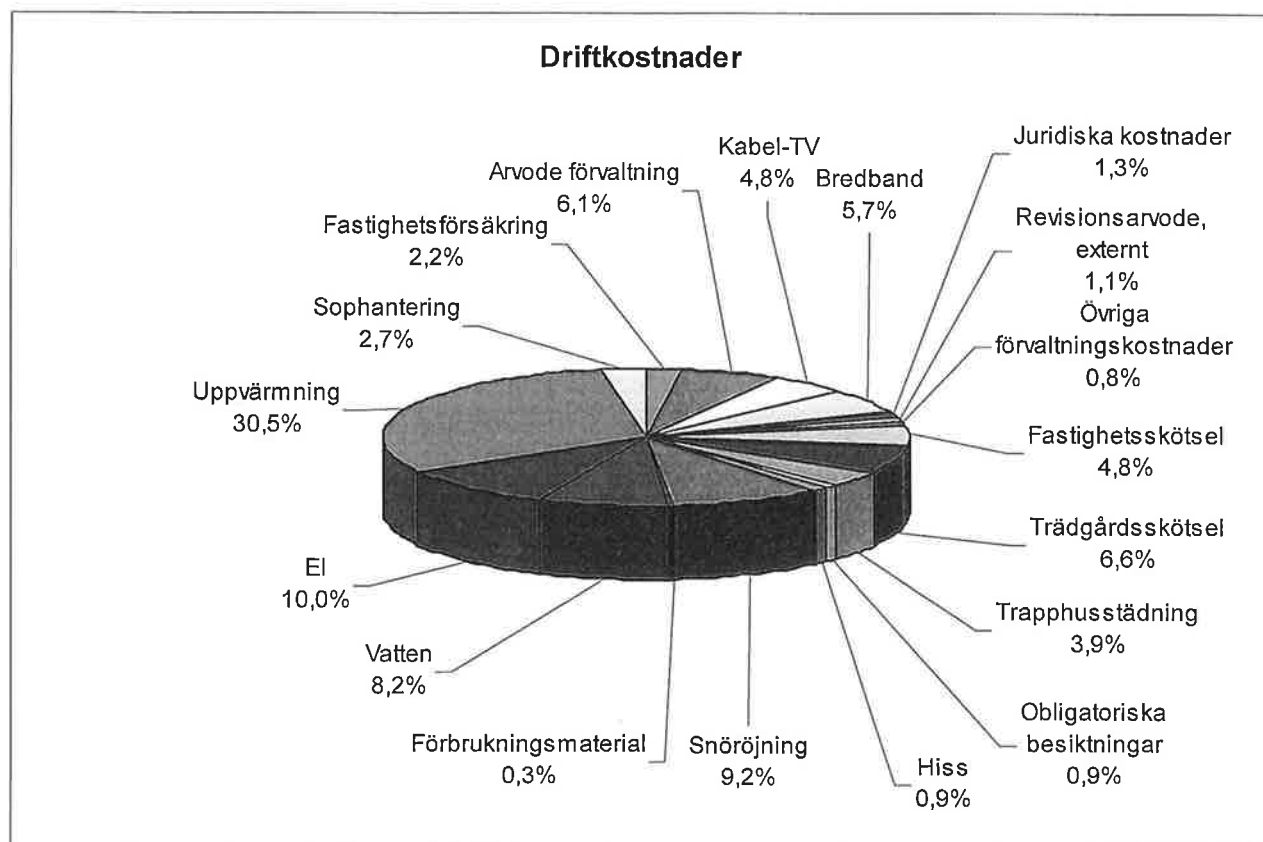
**Driftkostnadsfördelning**

12 mån

12 mån

**2012****2011**

Fastighetsförsäkring	49 034	45 335
Arvode förvaltning	135 652	116 266
Kabel-TV	107 820	105 997
Bredband	128 700	130 000
Juridiska kostnader	29 658	32 246
Revisionsarvode, externt	23 750	24 500
Övriga förvaltningskostnader	17 234	926
Fastighetsskötsel	107 386	84 636
Trädgårdsskötsel	148 668	109 606
Rabatt/Återbäring Riksbyggen	0	- 3 700
Trapphusstädning	86 680	84 056
Obligatoriska besiktningar	20 198	19 944
Hiss	19 110	19 110
Snöröjning	206 497	147 232
Förbrukningsmaterial	6 581	6 391
Vatten	184 162	173 886
El	225 059	267 274
Uppvärmning	684 250	635 712
Sophantering	<u>59 543</u>	<u>60 755</u>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 239 982</b>	<b>2 060 172</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

12 mån

12 mån

	2012	2011
<b>BOA (kvm)</b>	<b>7205</b>	<b>7205</b>
<b>Kostnadsfördelning</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr/kvm</b>
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	19	16
Kabel-TV	15	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	4	4
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	2	0
Fastighetsskötsel	15	12
Trädgårdsskötsel	21	15
Rabatt/Återbäring Riksbyggen	0	- 0.5
Trapphusstädning	12	12
Obligatoriska besiktningar	3	3
Hiss	3	3
Snöröjning	29	20
Förbrukningsmaterial	1	1
Vatten	26	24
Ei	31	37
Uppvärmning	95	88
Sophantering	8	8
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>311</b>	<b>286</b>

# 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 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 kortfristiga 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.