



Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
2016-01-01—2016-12-31

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
Vid försäljning och i kontakt med din 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) **Beslut** om stadgeändring. *Styrelsens förslag till ändringar i stadgarna biläggs, bilaga 1. De kompletta stadgarna finns tillgängliga för den som önskar*
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- u) Stämmans avslutande.

Brf Visättra Ängar nr 3

Förslag till ändringar för uppdatering av stadgar med anledning av lagkrav

Nuvarande lydelse

5 § Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Förslag till ny lydelse:

5 § Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Föreningen är personuppgiftsansvarig.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Nuvarande lydelse:

19 § Årsredovisning

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Förslag till ny lydelse:

19 § Årsredovisning

Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Nuvarande lydelse:

22 § Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

Förslag till ny lydelse:

22 § Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

Nuvarande lydelse:

25 § Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 24 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Förslag till ny lydelse:

25 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren.

Kallelse skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma. Inför extra föreningsstämma skall kallelse utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före extrastämman.

Vid kallelse till extra föreningsstämma skall dock utfärdas senast fyra veckor före stämman om stämman skall behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation eller fusion.

Nuvarande lydelse:

27 § RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämma har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

Förslag till ny lydelse:

27 § RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämma har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	10
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1-4

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

716420-4823

www.visattraangar3.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma 2016-06-07:

Ordinarie ledamöter

Stavros Kanellos	Ledamot	vald tom 2018
Mikael Gelius	Ledamot	vald tom 2018
Stefan Eriksson	Ledamot	vald tom 2018
Britt Cannervall	Ledamot	vald tom 2018
Linn Vendel	Ledamot	vald tom 2018
Hilkka Kankaanpää	Ledamot	vald tom 2017
Sandra Gonzales Hedrén	Ledamot	vald tom 2017

Suppleanter

Alexander Ringholm	vald tom 2017
Konstantin Kanellos	vald tom 2017
Mattias Granström	vald tom 2018

Ordinarie revisorer

Sabir Hakim	Intern revisor
KPMG AB, Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Revisorsuppleanter

Servet Ulusoy	Intern revisorssuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Tytti Hiekkaranta
Servet Ulusoy
Curt Sjöberg

Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Ny i styrelsen
Rollen som ordförande
Bostadsrätternas dag

Firmateckning

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

Fastigheter

Årets taxeringsvärde	94 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 000 000 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 2016. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer:

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 193.319 kr som redovisas i not 5.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 973.132 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

Under 2016 genomfördes följande planerat underhåll

- Installation av bergvärme (investering).
- Installation av LED belysning utvändigt.
- Målning av tvättstugan utvändigt och invändigt.
- Installation av nytt staket mellan lekplats och Mangårdsvägen.
- Planerat underhåll av ventilation i tvättstugor.
- Planerat underhåll av trädgård.

Följande planeras för räkenskapsår 2017

- Installation av LED belysning i trapphus.
- Målning av trapphus.
- Planerat underhåll av trädgård.
- Planerat underhåll av lekplatser.

Underhållsplan

Styrelsen har genom Tommy Persson på Fastighetsskötsel AB under året företagit okulär syn av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks och uppdaterades. Kostnaderna för föreningens underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 9,8 Mkr.

Väsentlig förändring av fastigheten

Föreningen har investerat i en ny bergvärmeanläggning avseende produktion av värme och tappvarmvatten.

Redovisning från styrelsens arbete

- Styrelsen har fortlöpande arbetat med föreningens ekonomi. Styrelsen har upptagit nytt fördelaktigt lån sk "gröna lånet" i samband med investering i ny bergvärmeanläggning. Med hänsyn till föreningens likviditet och de rådande låga bolåneräntorna har styrelsen beslutat att göra en extra amortering med 2 miljoner kronor. Målet är att minska föreningens totala fastighetslån och därmed minska föreningens framtida räntekostnader.
- Styrelsen har genomfört energieffektiviseringar genom investering i bl a bergvärmeanläggning i syfte att erhålla väsentliga energikostnadsbesparingar.
- Föreningen hade vårstäddag 2016-04-02 samt höststäddag 2016-10-22.
- Styrelsen har fortlöpande informerat sina medlemmar dels genom informationsblad samt dels genom informationsflöde på föreningens hemsida.

Avtal

Föreningen har bl. a följande avtal:

ABSS	Städning from 2010-01-01
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsskötsel och teknik from 2010-01-01
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsekonomi from 2011-01-01
Mark och Landskapsteknik (MLT)	Trädgårdsskötsel from 2011-05-01
SCT Hiss AB	Hissar from 2015-01-01
HV-Transport	Snöröjning from 2016-11-02
Enstar AB	Serviceavtal avseende bergvärmeanläggning from 2016-11-16

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter (ej bränsletillägg) har sänkts med 3% fr o m 1 januari 2016 och motsvarar 830 kr/m².

Medlemsinformation

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Mangården 2. På fastigheten har uppförts 3 hus, 76 lägenheter med en sammanlagd area på 7 205 kvm och med följande fördelning:

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
-	76	15

Total bostadsarea:

7 205 kvm

Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2016 hållit en ordinarie stämma 2016-06-07. Styrelsen har vidare hållit 16 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens medlemslägenheter har 7 st lägenheter helt överlåtit (jämfört med 15 st lägenheter under 2015).

Medlemmar

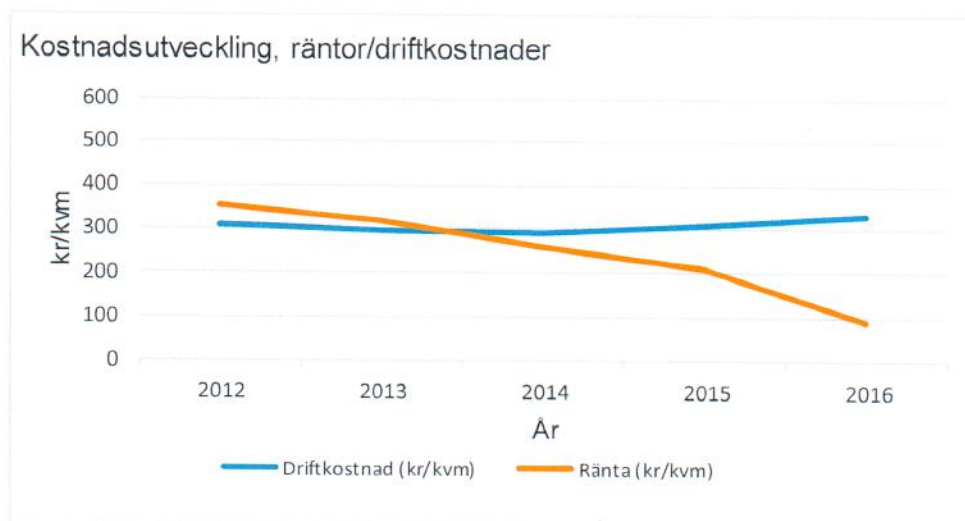
Antal medlemmar vid årets ingång:	103 st
Nya medlemmar under året:	9 st
Avgående medlemmar under året:	- 8 st
Antal medlemmar vid årets slut:	104 st

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter (tkr)	6 773	6 861	6 926	7 124	7 363
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 303	492	1 428	1 943	1 458
Resultat efter fondförändring (tkr)	1 096	- 8	1 169	1 751	1 709
Eget kapital (tkr)	20 331	19 028	18 536	17 108	15 165
Balansomslutning (tkr)	83 462	79 931	81 656	81 658	82 222
Soliditet (%)	24	24	23	21	18
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)	862	856	865	891	910
Driftkostnad (kr/kvm)	330	309	292	297	311
Ränta (kr/kvm)	88	211	258	316	355
Underhållsfond (kr/kvm)	545	537	467	431	405
Lån (kr/kvm)	8 616	8 285	8 609	8 799	9 129

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader



Förändring eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse avgifter	Bundet Yttre Underhålls fond	Fritt
Vid årets början	4 316 009	1 423 339	3 721 092	9 567 932
Avsättning till underhållsfond			980 000	-980 000
Uttag ur underhållsfond			-773 132	773 132
Årets resultat				1 302 801
Vid årets slut	4 316 009	1 423 339	3 927 960	10 663 865

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 567 932
Årets resultat före fondförändring	1 302 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 980 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>773 132</u>
Summa överskott	10 663 865

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	10 663 865

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>2016-01-01 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1,2	6 208 224	6 391 043
Bränsleavgifter + Övriga förvaltningsintäkter	3,4	<u>564 837</u>	<u>470 366</u>
Summa rörelseintäkter		6 773 061	6 861 409
Rörelsekostnader			
Reparationer + Planerat underhåll	5,6	-1 166 451	-1 360 720
Fastighetsavgift		-96 368	- 94 468
Driftkostnader	7	-2 376 922	- 2 208 743
Övriga kostnader	8	-67 131	- 198 026
Personalkostnader	9	-99 063	- 15 632
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>- 1 053 368</u>	<u>-1 009 046</u>
Summa rörelsekostnader		- 4 859 302	-4 886 635
Rörelseresultat		2 002 107	1 974 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	22 968	33 178
Räntekostnader	12	<u>- 633 925</u>	<u>- 1 515 773</u>
Summa finansiella poster		- 610 957	- 1 482 595
Resultat efter finansiella poster		1 302 801	492 179
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		1 302 801	492 179

Övrig upplysning till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	- 980 000	- 1 360 000
<i>lanspråkstagande av underhållsfond</i>	<u>773 132</u>	<u>1 004 887</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	- 206 868	- 355 113
<i>Resultat efter fondförändring</i>	1 095 933	137 066

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	75 348 584	76 357 630
Tvättmaskin		50 918	0
Bergvärmeinstallation	14	<u>5 274 298</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		80 673 800	76 357 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordran / Avgifts- och hyresfordringar		26 422	1 118
Skattefordran		8 231	10 131
Skattekonto		23 099	22 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>140 914</u>	<u>97 976</u>
		198 666	132 093
Kassa och bank			
Handkassa		123	123
Bankmedel SBAB		1 949 023	2 927 150
Medel på Handelsbanken		<u>640 371</u>	<u>514 072</u>
		2 589 517	3 441 345
Summa omsättningstillgångar		2 788 183	3 573 438
SUMMA TILLGÅNGAR		83 461 983	79 931 068

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>3 927 960</u>	<u>3 721 092</u>
		9 667 308	9 460 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 567 932	9 430 866
Årets resultat		1 302 801	492 179
Avsättning till underhållsfond		-980 000	- 1 360 000
lanspråkstagande av underhållsfond		<u>773 132</u>	<u>1 004 887</u>
		10 663 865	9 567 932
<i>Summa eget kapital</i>		20 331 173	19 028 372
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16, 19	61 162 926	59 274 784
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		916 304	375 000
Leverantörsskulder	17	333 914	392 325
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder, kortfristiga	18	1 950	4 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>715 716</u>	<u>856 234</u>
		1 967 884	1 627 912
<i>Summa skulder</i>		63 130 810	60 902 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 461 983	79 931 068

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

<i>Den löpande verksamheten</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Resultat efter finansiella poster	1 302 801	492 179
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm</i>		
Avskrivningar	<u>1 053 368</u>	<u>1 009 046</u>
	2 356 169	1 501 225
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	2 356 169	1 501 225
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	- 66 573	- 8 323
Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)	<u>339 972</u>	<u>158 224</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 629 568	1 651 126
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets anskaffningar anläggningstillgångar	- 5 369 538	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 5 369 538	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande / Amortering av långfristigskuld	<u>1 888 142</u>	<u>-2 375 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 888 142	- 2 375 000
Årets kassaflöde	-851 828	- 723 874
Likvida medel vid årets början	<u>3 441 345</u>	<u>4 165 219</u>
Likvida medel vid årets slut	2 589 517	3 441 345
(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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Periodiseringar har gjorts på samma sätt som 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	100 år
Bredbandsinstallation	25 år
Bergvärmeinstallation	30 år

Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden på 100 år, dvs med 1 % per år.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 982 310	6 166 092
Hyrer, förråd + fören. lokal	20 340	20 150
Hyrer, p-platser	<u>205 000</u>	<u>204 867</u>
	6 207 650	6 391 109
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser, öres -kronutjämnning	<u>574</u>	<u>-66</u>
	574	-66
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	<u>467 868</u>	<u>467 868</u>
	467 868	467 868
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	360	2 498
Försäkringsersättning	<u>96 969</u>	<u>0</u>
	97 329	2 498
Not 5 Reparationer		
Tvättstugor	44 244	44 057
Reparationer-Installationer	10 619	55 512
Vatten/Avlopp	5 347	111 753
Värme	19 739	54 108
Ventilation	12 500	0
Elinstallationer	2 728	0
Målning	0	3 488
Hissar	59 540	38 110
Låssystem	18 700	18 563
Port, dörrar och fönster	19 902	17 317
Gårdar och grönanläggningar	<u>0</u>	<u>12 925</u>
	193 319	355 833
Not 6 Planerat underhåll		
Målning (pelare/skärmtak vid entré, tvättstugeshus, städskrub) b)	79 233	0
Tvättstugor	6 448	0
Trädgård	210 241	0
Föreningslokal	13 613	0
Värme	521 734	409 500
Ventilation	0	429 012
Tak	<u>141 863</u>	<u>166 375</u>
	973 132	1 004 887

	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	97 159	86 091
Arvode förvaltning	108 796	148 354
Kabel-TV	111 125	111 100
Bredband	129 599	128 710
Juridiska kostnader	91 437	37 162
Revisionsarvode, externt	24 114	23 750
Övriga förvaltningskostnader	9 208	19 394
Fastighetsskötsel	222 981	142 934
Trädgårdsskötsel	155 107	161 609
Trapphusstädning	103 249	93 492
Hiss	15 070	0
Snöröjning	103 226	64 854
Förbrukningsmaterial/Inventarier	24 037	6 693
Vatten	227 849	168 410
El	220 793	201 127
Uppvärmning	637 296	699 707
Sophantering	95 876	115 356
	<u>2 376 922</u>	<u>2 208 743</u>
Not 8 Övriga kostnader		
Självrisk	44 180	47 000
Lokalhyra	1 050	840
Kontorsmaterial	7 057	0
Telefon och porto	2 843	2 967
Tidskrifter och facklitteratur	0	550
Medlems- och föreningsavgifter	6 440	6 440
Konsultarvoden	0	135 924
Bankkostnader	4 146	3 903
Övriga kostnader	1 415	402
	<u>67 131</u>	<u>198 026</u>
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	76 449	12 699
Summa	76 449	12 699
Sociala kostnader	22 614	2 934
	<u>99 063</u>	<u>15 633</u>
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	1 000 000	1 000 000
Bredbandsinstallation	9 046	9 046
Bergvärmeanläggning	44 322	0
	<u>1 053 368</u>	<u>1 009 046</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	22 737	33 178
Övriga ränteintäkter	<u>231</u>	<u>0</u>
	22 968	33 178
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	633 925	1 515 773
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>0</u>	<u>11</u>
	633 925	1 515 784
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	-19 134 058	-18 134 058
Anslutningsavgifter	<u>-81 412</u>	<u>-72 366</u>
	-19 215 470	-18 206 424
Årets avskrivning byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 046</u>	<u>-9 046</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 224 516	-19 215 470
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	75 348 584	76 357 630
Varav		
Byggnader	73 350 904	74 350 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	135 680	144 726
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	82 000 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt taxeringsvärde	94 000 000	82 000 000
varav byggnader	62 000 000	54 000 000

2016-12-31

2015-12-31

Not 14 Bergvärmeinstallation**Anskaffningsvärden**

Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar	5 318 620	0
Summa anskaffningsvärden	5 318 620	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivning	-44 322	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 332	0

Restvärde enligt plan vid årets slut **5 274 298** **0**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Enstar AB (Underhåll/Jouravgift Bergvärme)	41 652	0
Förutbetald Medlemsavgift	6 440	6 440
Förutbetald Larmavgift	7 771	8 820
Förutbetald kabel-TV avgift	28 078	27 775
Förutbetald bredbandskostnad	32 175	32 175
Fastighetsförsäkring	24 798	22 766
	140 914	97 976

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	62 079 230	59 649 784
Avgår nästa års amortering	- 916 304	- 375 000
Skuld vid årets slut	61 162 926	59 274 784


Låneinstitut : SBAB

Lånenr	Ränta	Ing. skuld	Upptaget lån	Amortering enligt plan	Extra amortering	Utg. skuld
21007935	0,67	2 065 790		- 281 250	- 1 784 540	0
21008001	1,05	12 222 040		- 19 652		12 202 388
21008028	0,95	12 222 040		0		12 222 040
21008036	1,15	12 222 046		- 19 652		12 202 394
21691798	0,83	11 000 000		0		11 000 000
21691844	0,83	9 917 868		0	-9 917 868	0
26830834	0,57		5 000 000	- 250 000		4 750 000
27333443	0,85		11 702 408	0	- 2 000 000	9 702 408
		59 649 784	16 702 408	-570 554	-13 702 408	62 079 230


	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Leverantörsskulder		
Vatten	18 148	17 301
El	36 461	33 955
Värme	65 377	69 439
Trapphusstädning	16 304	15 826
Hiss	1 728	-175
Fastighetsskötsel	22 624	12 794
Trädgårdsskötsel	91 996	14 907
Climapac Stockholm AB	0	15 460
Canal Digital	0	27 775
Bredband	0	32 175
Kedland Control / Konsult Bergvärmeanl	49 688	0
Svensk Röranalys	0	84 375
Sotning	0	39 375
Hallqvist & Jansson Bostadsjuristerna AB	0	19 718
Inkassokostnad	284	360
Entema AB, Tvättstugeservice	24 864	2 600
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	<u>6 440</u>	<u>6 440</u>
	333 914	392 325
Not 18 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositioner	1 400	1 400
Övriga korta skulder	<u>550</u>	<u>2 953</u>
	1 950	4 353
Not 19 Ställda säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	95 643 000	95 643 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

	2016-12-31	2015-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 985	116 334
Fjärrvärme	127 665	95 194
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	58 125	0
Förutbetalda hyror och avgifter	455 892	448 438
Trädgårdsskötsel	0	3 845
Essinge Plåt	0	166 375
Bankavgift	649	648
	<u>723 716</u>	<u>856 234</u>


Stockholm 2017-05-16

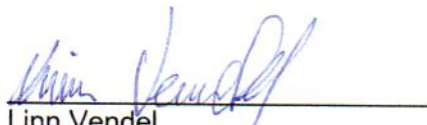

Stavros Kanellos



Stefan Eriksson


Mikael Gelius


Hilikka Kankaanpää

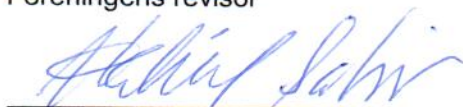

Britt Cannervall


Linn Vendel

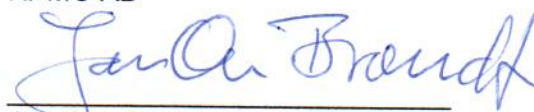

Sandra Gonzales Hedrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-29

Föreningens revisor


Hakim Sabir

KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 29 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

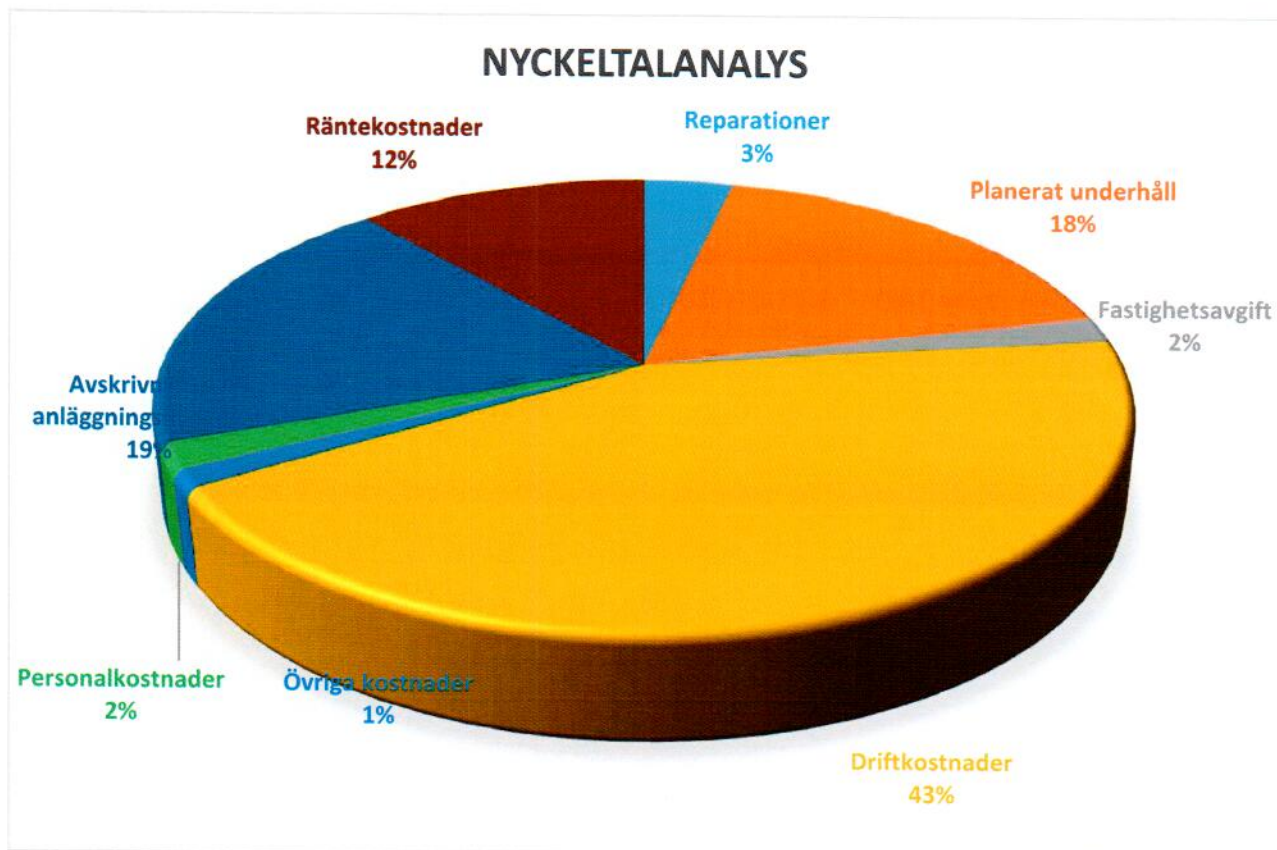


Hakim Sabir
Förtroendevald revisor

Bilaga 1

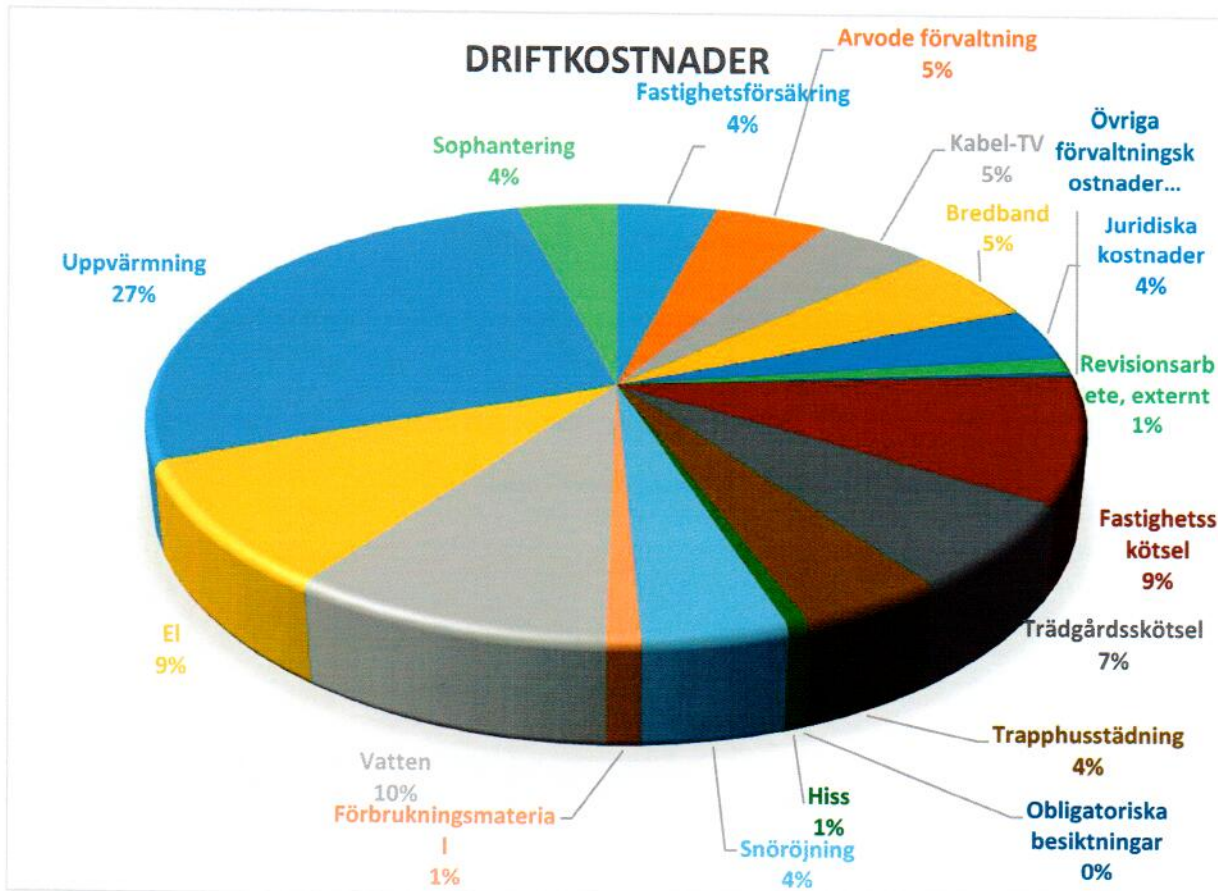
Nyckeltal

	12 mån	12 mån
Kostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	193 319	339 145
Planerat underhåll	973 132	1 004 887
Fastighetsavgift	96 368	94 468
Driftkostnader	2 376 922	2 225 431
Övriga kostnader	67 131	198 026
Personalkostnader	99 063	15 632
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 053 368	1 009 046
Räntekostnader	<u>633 925</u>	<u>1 515 773</u>
	5 493 228	6 402 408



Bilaga 2

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Fastighetsförsäkring	97 159	86 091
Arvode förvaltning	108 796	50 881
Kabel-TV	111 125	111 100
Bredband	129 599	128 700
Juridiska kostnader	91 437	37 162
Revisionsarbete, externt	24 114	23 750
Övriga förvaltningskostnader	9 208	19 394
Fastighetsskötsel	222 981	257 105
Trädgårdsskötsel	155 107	161 609
Trapphusstädning	103 249	93 492
Obligatoriska besiktningar	0	0
Hiss	15 070	0
Snöröjning	103 226	64 854
Förbrukningsmaterial	24 037	6 693
Vatten	227 849	168 410
El	220 793	201 127
Uppvärmning	637 296	699 707
Sophantering	95 876	115 356
Summa driftkostnader	2 376 922	2 225 431



Bilaga 3

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Analys av driftkostnader per kvm och år	2016	2015
Boarea, kvm	7 205	7 205
Fastighetsförsäkring	13	12
Arvode förvaltning	15	7
Kabel-TV	15	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	13	5
Revisionsarbete, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	1	3
Fastighetsskötsel	31	36
Trädgårdsskötsel	22	22
Trapphusstädning	14	13
Obligatoriska besiktningar	0	0
Hiss	2	0
Snöröjning	14	9
Förbrukningsmaterial	3	1
Vatten	32	23
El	31	28
Uppvärmning	88	97
Sophantering	13	16
Summa driftkostnader	330	309

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.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

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 (linjär avskrivning from 2014). 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.