



Riksbyggens Brf Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
1/9 2008 - 31/8 2009

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

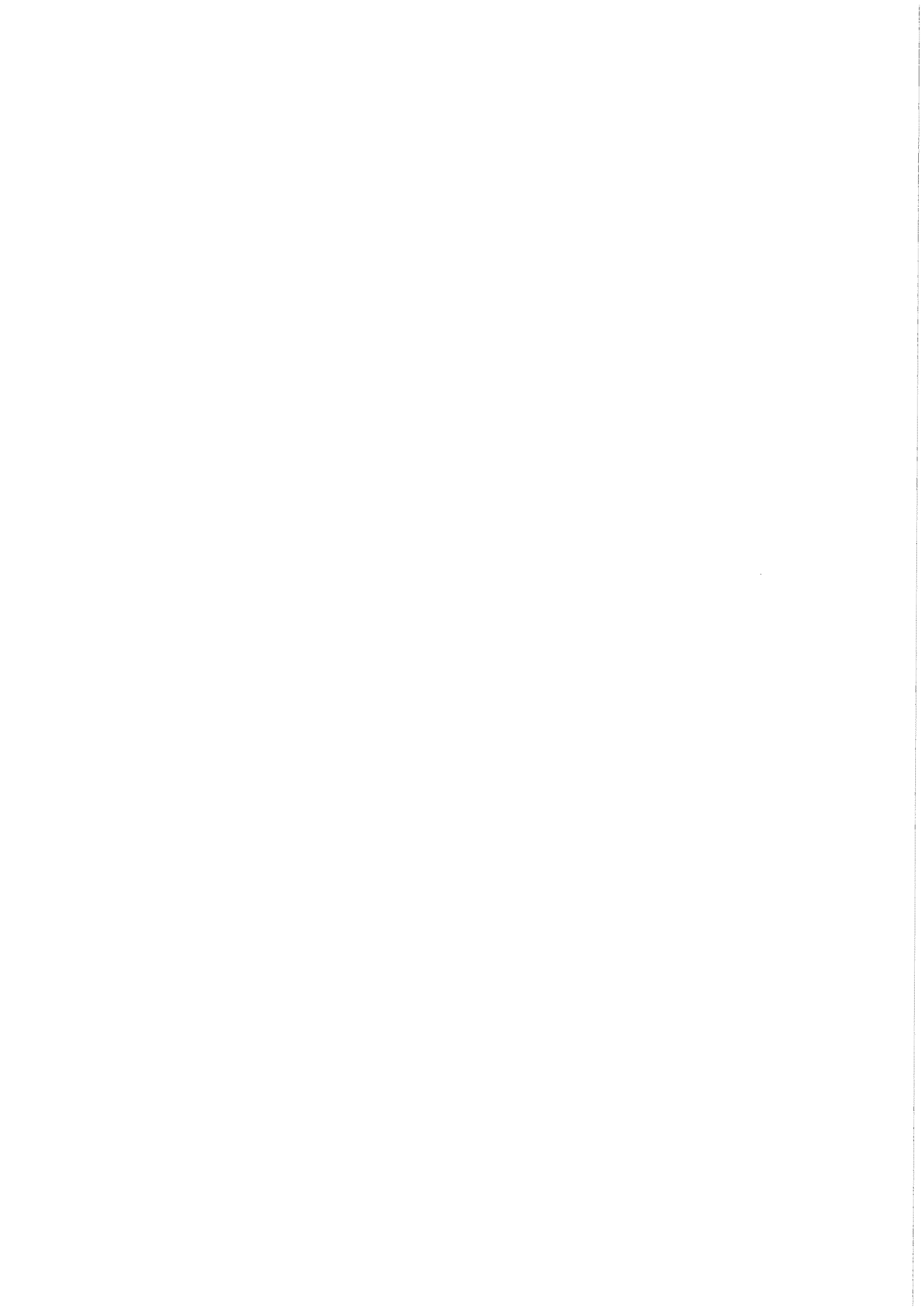
Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet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

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

Dagordning § 22

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Bilagor	
Nyckeltal	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Visättra Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald tom</u>
Viera Reichelova	Ordförande	Föreningen	2009
Heiko Bönisch	Vice ordförande	Föreningen	2010
Ann-Mari Paldan	Sekreterare	Föreningen	2010
Fredrik Alhbin	Ledamot	Föreningen	2009
Åke Cederqvist	Ledamot RB	Riksbyggen	Utses av RB

Styrelsesuppleanter

Leena Lundqvist	Suppleant	Föreningen	2009
Tobias Austli	Suppleant	Föreningen	2010
Annie Glaser	Suppleant	Föreningen	2009
Jimmy Lundberg	Suppleant	Föreningen	2010
Kristina Eriksson	Suppleant RB	Riksbyggen	Utses av RB

I tur att avgå är Viera Reichelova, Fredrik Alhbin, Leena Lundqvist och Annie Glaser.

Ordinarie revisorer

Anders Broms	Stämman
Per Engzell, KPMG AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Moshtak Danka	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Anders Broms (sammankallande)
Kian Moazzez

Studieombud

Heiko Bönisch	Studieansvarig	Styrelsen
---------------	----------------	-----------

Vicevärd

Heiko Bönisch	Vice värd	Föreningen
---------------	-----------	------------

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. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
-	76

Total bostadsarea: 7 205 kvm
Total lokalarea: - kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för alla bostadsrättshavare i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsförningars Intresseförening i Stockholm. Föreningen är också medlem i Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) ekonomisk förening.

Planerat Underhåll/Reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 388 602 kr och planerat underhåll för 230 436 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Under 2008/2009 genomfördes:

- byte av termostatventiler och injustering av värme i alla lägenheter

Följande planeras för 2009/2010:

- Takplåt ska målas av Årsta plåt AB.
- Tvättmaskinparken i tvättstugan på gården Mangårdsvägen 25 ska moderniseras.
- Tvättstugan i källaren på Mangårdsvägen 23 ska avskaffas och byggas om till föreningens samlingslokal enligt stämmobeslutet från extra stämman 2009-05-19.
- Planerat underhåll av hissar ska utföras.
- Byte och underhåll av lekutrustningen ska utföras.
- Asfaltytor ska lagas.
- Fasadkompletteringar (underhåll av burspråk) ska göras.
- Linjemarkeringar på P-däcket ska målas om.
- Träräcket kring P-däcket ska repareras och målas

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie stämma 2008-11-10, en extra stämma 2009-05-19 samt två boendemöten (2008-09-17 samt 2009-01-15).

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden och 2 arbetsmöten.

Besiktning

Besiktningen av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 29 april 2009. I besiktningen deltog två representanter från föreningen och två representanter från Riksbyggen. Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplan genomgicks.

Redovisning från styrelsens arbete

- Nio styck förråd har installerats i källaren Mangårdsvägen 23, resp. i städrum Mangårdsvägen 23 samt 31. Montering i egen regi gav besparing på ca 17 000 kr och förråden kommer att ge inkomster på ca 17 000 kr per år.
- Städrum till alla trapphus utrustades för städning i egen regi from januari 2009 som gav en besparing på ca 70 000 kr.
- Trädgårdsskötsel genomfördes i egen regi from januari 2009 som gav en besparing ca 70 000 kr.
- Föreningen hade vårstädning den 10 maj 2009.
- Föreningen införde en vicevärdfunktion som förtroendeuppdrag. Vicevärden tog över en del av fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och felanmälan.
- Styrelsen upprättade det lagstadgade lägenhetsregistret i egen regi. Detta ledde till en besparing på 10 000 kr.
- Styrelsen delade ut 10 styck informationsblad under 2008/2009.
- Föreningen har blivit medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) med 1-års gratis medlemskap på prov. Medlemskapet i SBC ger tillgång till medlemsförmåner som tex. kostnadsfria kurser för styrelsen, resp. boende, kostnadsfri webbplats för föreningens hemsida, styrelserådgivning via internet resp. telefon, mm).
- Styrelsen har skapat och administrerar en egen hemsida.

Utbildningsaktiviteter för styrelse

Representanter från styrelsen har varit på följande kurser: Bostadsrättsjuridik i praktik, Ekonomi steg 1, Ekonomi steg 2, Introduktionskurs för nyvalda, temakväll Energi och miljö, Har vi rätt försäkringsskydd?, Att tolka föreningens stadgar, Livet i BRF samt infokvällar: Medlemmarnas rättigheter och styrelsens ansvar, Teknisk förvaltning och styrelsens ansvar, Vattenskador.

h

Inför det kommande året

Styrelsen har i budgeten upprättad för år 2009/2010 tagit hänsyn till en förväntad ökning av föreningens kostnader jämfört med det gångna året: stigande räntekostnader, högre avsättning till planerat underhåll, kostnader för trapphusstädning och reparationer.

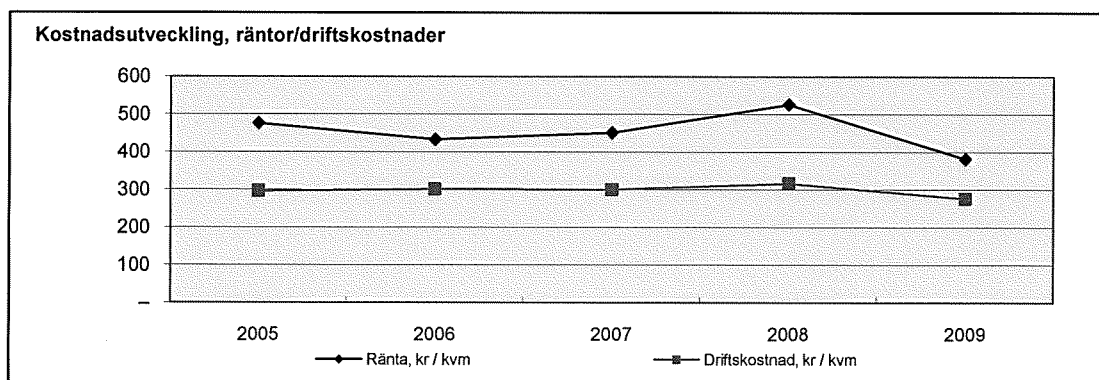
Föreningen har återigen tagit upp diskussioner med långgivaren SEB Bolån avseende möjlighet att behålla en minskad amorteringstakt på föreningens lån.

I nuläget har styrelsen inte fattat ett beslut om en höjning av månadsavgifter för det kommande året men detta kan bli aktuellt om den ekonomiska situationen kommer att kräva det.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	7 279	8 228	7 441	7 580	7 520
Årets resultat	809	67	343	454	1 461
Balansomslutning	85 539	85 844	88 341	87 811	90 400
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	913	815	767	858	846
Driftskostnad, kr / kvm	277	317	301	302	297
Ränta, kr / kvm	382	526	451	433	476
Underhållsfond, kr / kvm	433	439	426	427	425
Lån, kr / kvm	10 198	10 326	10 684	10 956	11 369

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Under förra verksamhetsår förändrade föreningen årsavgifterna senast den 1 oktober 2008 då avgifterna höjdes med 4%. Dessutom höjdes hyresavgifter för parkeringsplatser med 100 kr.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 21 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 162 197
Årets resultat före fondförändring	808 635
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 436
Summa överskott	<u>1 936 268</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>1 936 268</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 774 936	6 362 356
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 8 342	- 4 443
Bränsleavgifter	3	432 904	421 756
Övriga förvaltningsintäkter	4	80 000	1 448 667
		<u>7 279 498</u>	<u>8 228 335</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 388 602	- 822 946
Planerat underhåll	6	- 230 436	- 168 214
Fastighetsavgift/skatt		- 94 847	- 134 182
Driftskostnader	7	-1 997 063	-2 282 223
Övriga kostnader	8	- 45 669	- 8 442
Personalkostnader	9	- 118 264	- 62 381
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 928 030	-1 093 582
		<u>-3 802 910</u>	<u>-4 571 969</u>
Rörelseresultat		3 476 588	3 656 366
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		800	24 000
Ränteintäkter	11	83 220	174 760
Räntekostnader	12	-2 751 974	-3 787 793
		<u>-2 667 954</u>	<u>-3 589 033</u>
Resultat efter finansiella poster		808 635	67 333
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>808 635</u>	<u>67 333</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 265 000	- 265 000
lansspråktagande av underhållsfond		230 436	168 214
Förändring av underhållsfond		<u>- 34 564</u>	<u>- 96 786</u>
Resultat efter fondförändring		774 071	- 29 453

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	80 490 333	81 418 362
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		80 510 333	81 438 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 684	42 271
Skattefordringar		83 021	108
Övriga fordringar	15	66 408	50 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 861	143 928
		<u>352 974</u>	<u>237 016</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 000 000	3 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 676 109	418 457
Summa omsättningstillgångar		5 029 083	4 405 473
SUMMA TILLGÅNGAR		85 539 416	85 843 835

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		3 199 952	3 165 388
		<u>8 939 300</u>	<u>8 904 736</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 162 197	1 191 651
Årets resultat		808 635	67 333
Avsättning till underhållsfond		- 265 000	- 265 000
lanspråktagande av underhållsfond		230 436	168 214
		<u>1 936 268</u>	<u>1 162 197</u>
Summa eget kapital		10 875 568	10 066 933
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	72 737 889	72 928 680
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		740 322	1 468 424
Leverantörsskulder		56 067	74 143
Skatteskulder		1 375	2 436
Medlemmarnas reparationsfond		25 514	27 899
Övriga skulder, kortfristiga	21	116 682	126 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	986 000	1 148 808
		<u>1 925 959</u>	<u>2 848 222</u>
Summa skulder		74 663 848	75 776 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 539 416	85 843 835
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		95 643 000	95 643 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2009-08-31	2008-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	808 635	67 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	928 030	1 093 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 736 664	1 160 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 115 958	- 71 923
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 194 161	20 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 426 545	1 109 483
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 918 893	-2 584 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 918 893	-2 584 536
Årets kassaflöde	507 652	-1 475 053
Likvida medel vid årets början	4 168 457	5 643 510
Likvida medel vid årets slut	4 676 109	4 168 457
(se Not 18 och Not 19)		

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -29.973.827 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

	2009-08-31	2008-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 575 201	5 874 404
Hyror, lokaler	4 200	377 370
Hyror, p-platser	195 535	110 582
	<hr/>	<hr/>
	6 774 936	6 362 356
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 1 650
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 342	- 2 793
	<hr/>	<hr/>
	- 8 342	- 4 443
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	432 904	408 106
Bränsleavgifter, övrigt	0	13 650
	<hr/>	<hr/>
	432 904	421 756
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	200
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 360 000
Återföring reparationsfond avs. sålda lägenheter	80 000	88 467
	<hr/>	<hr/>
	80 000	1 448 667

2009-08-31 2008-08-31

Not 5 Reparationer

Underhållsadministration	50 025	58 379
Bostäder, felanmälan	3 156	57 443
Vattenskador	22 537	436 801
Tvättstugor	18 487	26 244
Gemensamma utrymmen	23 508	15 013
Vatten/Avlopp	44 346	13 363
Värme	3 993	7 060
Ventilation	5 176	25 403
Elinstallationer	4 194	3 730
Tele/TV/Porttelefon	0	1 650
Hissar	87 685	101 587
Övriga installationer (låssystem mm)	94 717	8 752
Huskropp	24 823	25 114
Gårdar och grönanläggningar	4 965	11 741
Garage och parkeringsplatser	990	1 465
Vandalisering	0	28 001
Självrisk	0	1 200
	<hr/>	<hr/>
	388 602	822 946

Not 6 Planerat underhåll

Underhållsadministration	6 750	10 169
Målning plåttak	15 313	0
Tvättstugor	52 373	56 038
VA/Sanitet	156 000	0
Hissar	0	67 500
Övriga installationer	0	10 188
Gårdar och grönanläggningar	0	24 319
	<hr/>	<hr/>
	230 436	168 214

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	43 310	35 622
Arvode förvaltning	231 007	215 894
Kabel-TV	126 699	122 243
IT-kostnader	128 700	128 700
Juridiska kostnader	44 985	2 775
Revisionsarvode, externt	23 535	26 211
Möteskostnader	975	0
Övriga förvaltningskostnader	9 375	32 845

	2009-08-31	2008-08-31
Fastighetsskötsel	75 186	155 649
Trädgårdsskötsel	83 912	158 895
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 100	- 10 400
Städ	34 743	118 097
Obligatoriska besiktningar	67 822	56 963
Snöröjning	84 774	87 615
Ersättningar till hyresgäster	0	24 480
Förbrukningsmateriel	17 585	1 974
Vatten	129 413	163 956
El	228 228	223 510
Uppvärmning	652 227	625 631
Sophantering	46 687	111 562
	<hr/> 1 997 063	<hr/> 2 282 223

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 875	3 500
Kontorsmateriel	10 009	0
Telefon och porto	1 862	1 740
Tidskrifter och facklitteratur	775	162
Medlems- och föreningsavgifter	3 040	3 040
Konsultarvoden	26 688	0
Bankkostnader	420	0
	<hr/> 45 669	<hr/> 8 442

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	54 696	42 322
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	700
Arvode vicevärd	33 100	0
Föreningsvald revisor	1 750	1 750
Utbildning, förtroendevalda	1 000	3 500
Summa	<hr/> 90 546	<hr/> 48 272
Sociala kostnader	27 718	14 109
	<hr/> 118 264	<hr/> 62 381

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	918 984	1 084 536
Avskrivning bredbandsinstallation	9 046	9 046
	<hr/> 928 030	<hr/> 1 093 582

	2009-08-31	2008-08-31
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 953	13 246
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	71 910	159 352
Ränteintäkter	5 470	1 367
Övriga ränteintäkter	887	795
	<hr/> 83 220	<hr/> 174 760
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 635 316	3 668 704
Övriga räntekostnader (kreditgarantiavgifter)	116 658	118 729
Övriga finansiella kostnader	0	360
	<hr/> 2 751 974	<hr/> 3 787 793
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Bredbandsinstallation	226 138	226 138
	<hr/> 107 193 300	<hr/> 107 193 300
Årets anskaffningar	<hr/> 0	<hr/> 0
	<hr/> 107 193 300	<hr/> 107 193 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 136 647	-13 052 111
Anslutningsavgifter	- 27 137	- 18 091
Standardförbättringar	9 046	9 046
	<hr/> -14 154 738	<hr/> -13 061 157
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 918 984	-1 084 536
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 9 046	- 9 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -15 082 768	<hr/> -14 154 738

2009-08-31 2008-08-31

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Vid årets början *	-11 620 200	-11 620 200
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200

* I och med rekonstruktionen 2003-02-28 skrevs Riksbyggenlånet på 11 620 000 kr av.

Restvärde enligt plan vid årets slut	80 490 333	81 418 362
<i>Varav</i>		
Byggnader	78 429 331	79 348 315
Mark	1 862 000	1 862 000
Bredbandsinstallation	199 001	208 047
Taxeringsvärden		
bostäder	57 000 000	57 000 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	57 000 000	57 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening 40 st á 500 kr / st	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not 15 Övriga fordringar

Fordran dubbelbetald faktura	15 600	0
Andra kortfristiga fordringar	50 808	50 709
	66 408	50 709

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	27 969	0
Förutbetald vattenavgift	14 313	0
Förutbetald renhållning	1 977	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 708	10 282
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 725	42 900
Upplupna ränteintäkter	311	17 236
Fastighetsförsäkring	29 473	22 258
Övrigt	19 386	51 252
	114 861	143 928

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	3 750 000
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	1 000 000	0,20%
30 dagar	2 000 000	0,20%

2009-08-31 2008-08-31

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Avräkning med Swedbank	1 675 109	417 457
	<u>1 676 109</u>	<u>418 457</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 739 348	3 165 388	1 162 197
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 34 564
Avsättning till underhållsfond		265 000	
Uttag ur underhållsfond		- 230 436	
Årets resultat			808 635
Vid årets slut	5 739 348	3 199 952	1 936 268

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

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	73 478 211	74 397 104
Avgår nästa års amortering	- 740 322	-1 468 424
Skuld vid årets slut	72 737 889	72 928 680

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	1,99 R	2009-09-16	27 519 074		339 084	27 179 991
SEB BOLÅN AB	2,76 R	2009-09-16	23 366 000		277 968	23 088 032
SEB BOLÅN AB	5,16 F	2010-11-28	23 512 030		301 842	23 210 188
			74 397 104		918 894	73 478 211

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 740 322	-1 468 424
	<u>- 740 322</u>	<u>-1 468 424</u>

2009-08-31 2008-08-31

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	116 682	126 512
	<hr/>	<hr/>
	116 682	126 512

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	429 027	637 720
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 720
Upplupna elkostnader	14 875	14 770
Upplupna vattenavgifter	0	28 300
Upplupna värmekostnader	53 183	52 047
Upplupna kostnader för renhållning	1 866	3 532
Upplupna revisionsarvoden	27 535	28 517
Övriga upplupna driftkostnader	0	960
Förutbetalda hyror och avgifter	459 514	377 243
	<hr/>	<hr/>
	986 000	1 148 808

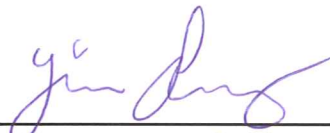
Huddinge 2009-10-26



Viera Reichelova



Heiko Bönisch



JIMMY LUNDBERG



Leena Lundqvist



Åke Cederqvist

Vår revisionsberättelse har angivits.

Stockholm

Huddinge 2009-11-18



KPMG AB - Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anders Broms
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

Org nr 716420-4823

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2008-09-01—2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 18 november 2009

KPMG AB



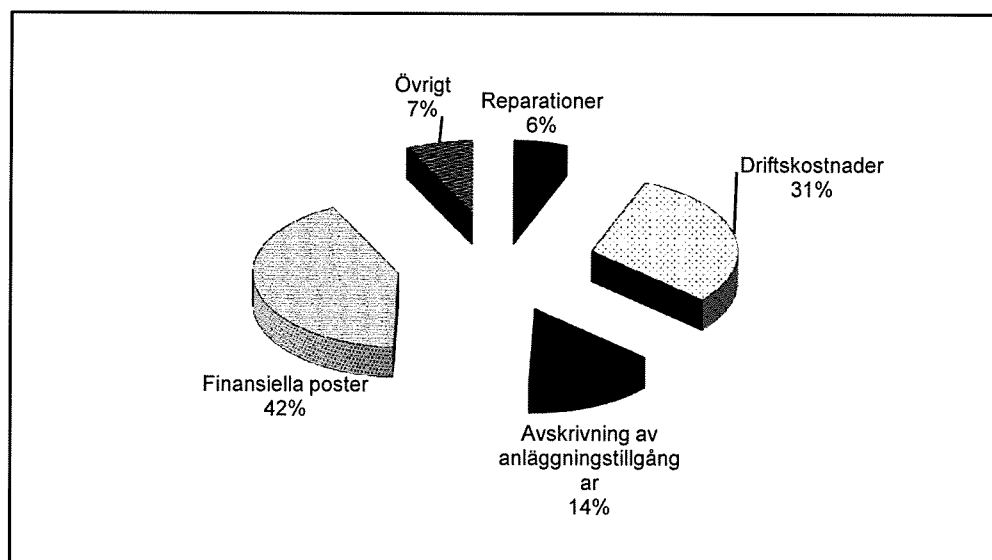
Per Engzell
Auktoriserad revisor



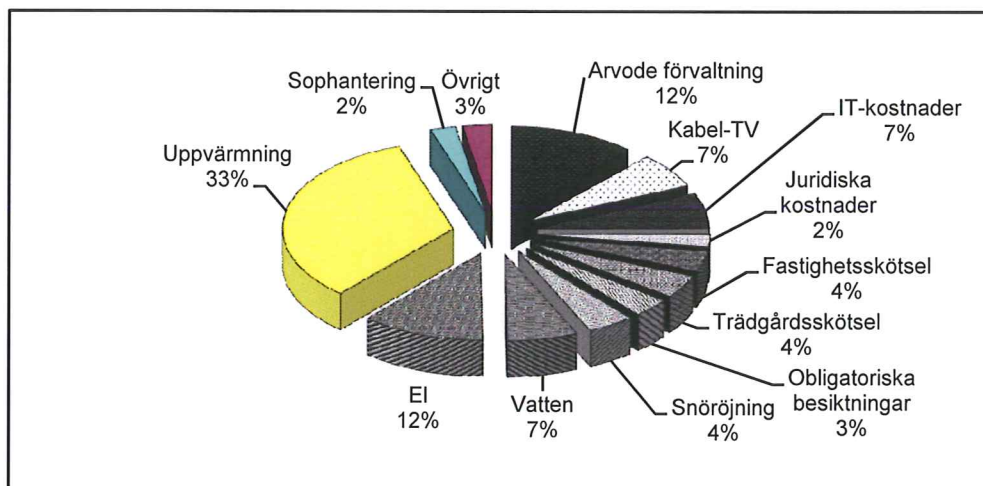
Anders Broms
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	388 602	822 946
Planerat underhåll	230 436	168 214
Fastighetsavgift/skatt	94 847	134 182
Driftskostnader	1 997 063	2 282 223
Övriga kostnader	45 669	8 442
Personalkostnader	118 264	62 381
Avskrivning av anläggningstillgångar	928 030	1 093 582
Finansiella poster	2 751 974	3 787 793
Summa kostnader	6 554 883	8 359 762



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Fastighetsförsäkring	43 310	35 622
Arvode förvaltning	231 007	215 894
Kabel-TV	126 699	122 243
IT-kostnader	128 700	128 700
Juridiska kostnader	44 985	2 775
Revisionsarvode, externt	23 535	26 211
Möteskostnader	975	0
Övriga förvaltningskostnader	9 375	32 845
Fastighetsskötsel	75 186	155 649
Trädgårdsskötsel	83 912	158 895
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 100	- 10 400
Städ	34 743	118 097
Obligatoriska besiktningar	67 822	56 963
Snöröjning	84 774	87 615
Ersättningar till hyresgäster	0	24 480
Förbrukningsmateriel	17 585	1 974
Vatten	129 413	163 956
El	228 228	223 510
Uppvärmning	652 227	625 631
Soppantering	46 687	111 562
Summa driftskostnader	1 997 063	2 282 223



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2009	2008
BOA (kvm):	7205	7205
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	32	30
Kabel-TV	18	17
IT-kostnader	18	18
Juridiska kostnader	6	0
Revisionsarvode, externt	3	4
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	1	5
Fastighetsskötsel	10	22
Trädgårdsskötsel	12	22
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-4	-1
Städ	5	16
Obligatoriska besiktningar	9	8
Snöröjning	12	12
Ersättningar till hyresgäster	0	3
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	18	23
El	32	31
Uppvärmning	91	87
Sophantering	6	15
Summa driftskostnader	277	317

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



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

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

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

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se