



*Riksbyggens Bostadsrättsförening*  
*Visättra Ängar nr 3*

*Årsredovisning*  
*2004-09-01--2005-08-31*



## Dagordning

för ordinarie föreningsstämma enligt stadgarnas § 29:

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



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2004-09-01--2005-08-31.

## STYRELSE OCH REVISORER

### Ordinarie styrelseledamöter:

Bengt Säberg, ordförande  
Adrian Losciale, vice ordf., t.o.m. 2005-08-24  
Kristina Eriksson, sekreterare, utsedd av  
Riksbyggen  
Susanne Genc, vice sekreterare  
Shirin Afshari

### Styrelsesuppleanter:

Marian Kaj  
Leena Lundqvist  
Lemlem Makele  
Moshtak Danka  
Fatemeh Mohamad  
Susanne Klevbert  
Lars Johnsson, utsedd av  
Riksbyggen

Förvaltare: Lars Johnsson

I tur att avgå är: Bengt Säberg, Susanne Genc, Leena Lundqvist, Lemlem Makele, Fredrik Zachrison och Moshtak Danka.

### Ordinarie revisorer:

KPMG Bohlins AB  
David Wrangefors, utsedd av  
Föreningen

### Revisorssuppleanter:

KPMG Bohlins AB  
Anders Broms, utsedd av  
föreningen

Studieansvarig: Moshtak Danka

Under verksamhetsåret har 8 styrelsesammanträden hållits.

## FASTIGHETER

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Mangården 2. På fastigheten har uppförts 3 hus, innehållande 2 lokaler på 2 212, 5 kvm samt 53 lägenheter med en sammanlagd area på 4 992 kvm och med följande fördelning:

- 2 1 rum och kök
- 11 2 rum och kök
- 18 3 rum och kök
- 14 4 rum och kök
- 8 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Lokalerna uthyres till Opalen Vård AB.

På fastigheten finns också en friliggande tvättstuga samt 76 parkeringsplatser.

Byggnadsår 1992-1993.

7



## TAXERINGSVÄRDEN

Från och med 2004 beräknas taxeringsvärdena med hjälp av en förenklad fastighetstaxering som sker vart tredje år. Taxeringsvärdet räknas ut genom uppgifter i deklarationen samt utifrån fastighetens geografiska läge. Nivån på taxeringsvärdena ska spegla försäljningspriserna för det så kallade nivååret, som alltid är två år före det år då allmän eller förenklad fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare var sju år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	2004	2005
	Omräkn. taxv.	Taxvärde.
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	0	0
Totalt	55 000 000	55 000 000
varav byggnadsvärde	41 000 000	41 000 000

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1993.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

## ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice.

## LÖNER OCH ARVODEN

Inga löner har utbetalats och föreningen har inte haft någon anställd personal.

Årets utbetalda arvoden redovisas i notförteckningen.







## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

### Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll utförts.

### Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 223 157 kr, fördelningen specificeras i not 5.

### Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 10 juni 2005. I besiktningen deltog två representanter från föreningen och en från Riksbyggen. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen samt markytor. I samband med besiktningen genomgicks föreningens underhållsplan

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastighet är belånad och lånen redovisas i not 19.

Föreningens lån har under året amorterats med 414 000 kr. Motsvarande belopp har avskrivits på fastigheten.

### Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002	2001
Rörelsens intäkter	7 520	7 315	7 051	6 880	6 244
Rörelseresultat	4 689	4 325	3 967	4 125	2 943
Resultat efter finansiella poster	1 345	871	260	734	-179
Balansomslutning	90 400	89 235	88 694	100 377	100 069
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	846	815	774	755	747
Lån, kr / kvm	11 369	11 427	11 484	11 512	11 529
Fond för yttre underhåll	3 060	2 805	2 608	2 444	2 194

Redovisningsprincipen har ändrats fr o m 2005. Tidigare år har ej omarbetats i ovanstående uppställning.

## REKONSTRUKTIONSAVTAL

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





## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel att behandla

Balanserat resultat	-802 605
Årets överskott	1 461 142
Förändring av underhållsfond	<u>-255 000</u>
<b>Summa överskott att behandla</b>	<b><u>403 537</u></b>

Styrelsen föreslår att överskottet 403 537 balanseras i ny räkning.





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-09-01 2005-08-31</i>	<i>2003-09-01 2004-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 069 636	6 894 947
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 20 881	- 30 557
Övriga avgifter	3	467 909	441 665
Övriga förvaltningsintäkter	4	3 149	8 550
		<u>7 519 814</u>	<u>7 314 605</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer, löpande underhåll	5	- 223 157	- 303 032
Underhåll	6	0	- 53 697
Fastighetsskatt *		135 701	- 269 380
Driftskostnader	7	-2 143 321	-1 876 178
Övriga kostnader	8	- 9 861	- 10 483
Personalkostnader	9	- 59 922	- 62 817
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 414 000	- 414 000
		<u>-2 714 560</u>	<u>-2 989 587</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 805 254</b>	<b>4 325 018</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Ränteintäkter	11	84 014	74 630
Räntekostnader	12	-3 430 126	-3 530 591
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 461 142</b>	<b>871 057</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 461 142</u></b>	<b><u>871 057</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 255 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	53 697
Förändring av underhållsfond		- 255 000	- 196 303
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 206 142</b>	<b>674 754</b>

\* Pga förändrad fastighetstaxering för åren 2001-2003 har 294 506 kr återbetalats, samt fastighetsskatt lägre pga annat beräkningssätt tax 2004, fastighetsskatt för året är 275 000 kr.



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-08-31</i>	<i>2004-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	84 223 211	84 637 211
		84 223 211	84 637 211
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
		20 000	20 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 243 211</b>	<b>84 657 211</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		72 844	0
Skattefordringar		45 688	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 732	84 719
		215 264	84 719
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likvidplacering via RB	16	5 500 000	4 200 000
		5 500 000	4 200 000
Kassa och bank	17	441 885	292 908
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 157 149</b>	<b>4 577 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 400 361</b>	<b>89 234 838</b>

*h*





## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-08-31	2004-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 534 348	3 534 348
Underhållsfond		3 059 771	2 804 771
		<u>6 594 119</u>	<u>6 339 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 802 606	-1 477 359
Årets resultat		1 461 142	871 057
Avsättning till underhållsfond		- 255 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	53 697
		<u>403 537</u>	<u>- 802 606</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 997 655</b>	<b>5 536 513</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långfristiga	19	80 922 150	81 910 000
		<u>80 922 150</u>	<u>81 910 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		987 850	414 000
Leverantörsskulder		135 671	73 326
Skatteskulder		105 641	88 578
Medlemmarnas reparationsfond		74 764	86 257
Övriga skulder, kortfristiga	20	30 441	441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 146 188	1 125 723
		<u>2 480 555</u>	<u>1 788 325</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>83 402 705</b>	<b>83 698 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 400 361</b>	<b>89 234 838</b>

### Ställda säkerheter

Inga

Inga

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

### Ansvarsförbindelser

95 643 000

95 643 000



## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-08-31	2004-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 461 142</b>	<b>871 057</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	414 000	414 000
	<b>1 875 142</b>	<b>1 285 057</b>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 875 142</b>	<b>1 285 057</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 130 545	- 25 347
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	118 380	84 056
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 862 978</b>	<b>1 343 766</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 414 000	- 414 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 414 000</b>	<b>- 414 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 448 978</b>	<b>929 766</b>
Likvida medel vid årets början	4 492 908	3 563 142
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 941 885</b>	<b>4 492 908</b>

*12*



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-08-31 2004-08-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

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.

### Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 27 121 036 kr.

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av med amorterat belopp på fastighetslånen.







## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 223 301	4 070 347
Hyror, lokaler	2 737 331	2 711 724
Hyror, p-platser	109 005	112 877
	<u>7 069 636</u>	<u>6 894 947</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 511
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 400	- 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 481	- 29 347
	<u>- 20 881</u>	<u>- 30 557</u>
<b>Not 3 Övriga avgifter</b>		
Bränsleavgifter	467 909	441 665
	<u>467 909</u>	<u>441 665</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	295	300
Övriga intäkter	2 854	8 250
	<u>3 149</u>	<u>8 550</u>
<b>Not 5 Reparationer, löpande underhåll</b>		
Bostäder	- 944	75 555
Vattenskador	0	61 830
Underhållsadministration	20 337	21 423
Lokaler, gemensamma utrymmen	70 139	20 171
VVS	25 243	19 919
Ventilation	21 305	2 588
Elinstallationer	4 016	10 552
Hissar	24 482	51 532
Huskropp	18 319	- 348
Gårdar och grönanläggningar	7 500	0
Garage och parkeringsplatser	634	0
Tvättstugor	26 395	28 753
Övriga installationer	5 731	6 737
Vandalisering	0	364
Självrisk	0	3 956
	<u>223 157</u>	<u>303 032</u>

13





## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 6 Underhåll</b>		
Bostäder	0	4 138
Hissar	0	11 255
Gårdar och grönanläggningar	0	38 304
	0	53 697

<b>Not 7 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	27 300	27 300
Arvode förvaltning	201 687	196 347
Kabel-TV	125 504	173 283
Juridiska kostnader	2 700	4 313
Arvode auktoriserad revisor	29 000	24 000
Övriga förvaltningskostnader*	1 595	- 60 980
Fastighetsskötsel	164 165	123 865
Trädgårdsskötsel	153 649	150 823
Städ	96 042	93 285
Obligatoriska besiktningar	86 497	21 451
Snöröjning	143 675	97 978
Förbrukningsmateriel	1 516	0
Vatten	147 827	182 137
El	260 778	132 960
Uppvärmning	627 439	644 381
Sophantering	73 948	65 036
	2 143 321	1 876 178

\* Makulering av tidigare kostnadsförda fakturor, 2004

<b>Not 8 Övriga kostnader</b>		
Kreditupplysningar	1 750	0
Kontorsmateriel	2 508	1 121
Telefon och porto	2 563	6 322
Medlems- och föreningsavgifter	3 040	3 040
	9 861	10 483



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 9 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	42 800	42 800
Övriga kostnadsersättningar	0	600
Arvode vicevärd	1 500	500
Föreningsvald revisor	1 600	0
Utbildning, förtroendevalda	1 250	7 200
Summa	47 150	51 100
Sociala kostnader	12 772	11 717
	59 922	62 817
 <b>Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	414 000	414 000
	414 000	414 000
 <b>Not 11 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 035	4 129
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	82 979	70 563
Övriga ränteintäkter	0	- 62
	84 014	74 630
 <b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	3 304 828	3 403 380
Övriga räntekostnader	124 938	126 851
Övriga finansiella kostnader	360	360
	3 430 126	3 530 591



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
	<u>106 967 162</u>	<u>106 967 162</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>106 967 162</b>	<b>106 967 162</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 709 751	-10 295 751
	<u>-10 709 751</u>	<u>-10 295 751</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 414 000	- 414 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 123 751</b>	<b>-10 709 751</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-11 620 200	-11 620 200
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-11 620 200</b>	<b>-11 620 200</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>84 223 211</b>	<b>84 637 211</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	82 361 211	82 775 211
Mark	1 862 000	1 862 000
<b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 40 andelar i Riksbyggen	20 000	20 000
	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>

19



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 976	0
Förutbetald vattenavgift	14 410	0
Förutbetald renhållning	5 940	5 099
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 534	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	29 086	59 285
Upplupna ränteintäkter	4 861	4 410
Fastighetsförsäkring	15 925	15 925
	<u>96 732</u>	<u>84 719</u>

### Not 16 Likvidplacering via RB

Likvidplacering via RB		5 500 000	4 200 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	500 000	0,80	2005-09-07
30 dagar	1 000 000	0,80	2005-09-28
30 dagar	1 000 000	0,80	2005-10-07
90 dagar	3 000 000	1,50	2005-10-27

### Not 17 Kassa och bank

Avräkning med Föreningssparbanken	441 885	292 908
	<u>441 885</u>	<u>292 908</u>

### Not 18 Eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och</i>	<i>Underhålls-</i>	
	<i>uppl. avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 534 348</b>	<b>2 804 771</b>	<b>- 802 606</b>
Förändring av underhållsfond			- 255 000
Avsättning enligt plan		255 000	
Ianspråkstagande ur fond		0	
Årets resultat			1 461 142
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 534 348</b>	<b>3 059 771</b>	<b>403 537</b>

*AE*





## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 19 Fastighetslån, långfristiga</b>		
Fastighetslån	81 910 000	82 324 000
Avgår nästa års amortering	- 987 850	- 414 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>80 922 150</b>	<b>81 910 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,00	Rörligt	25 022 000		414 000	24 608 000
SEB BOLÅN AB	4,50	2006-03-28	28 640 000			28 640 000
SEB BOLÅN AB	4,85	2008-03-28	28 662 000			28 662 000
			<b>82 324 000</b>		<b>414 000</b>	<b>81 910 000</b>

### Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 987 850	- 414 000
	- 987 850	- 414 000

### Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	30 000	0
Övriga kortfristiga låneskulder	441	441
	<b>30 441</b>	<b>441</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	525 589	550 742
Förutbetalda hyror och avgifter	539 543	475 532
Upplupen kostnad för rep och underhåll	1 276	0
Upplupna elkostnader	41 272	0
Upplupna värmekostnader	15 090	52 413
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	0	25 561
Övrigt	23 418	21 475
	<u>1 146 188</u>	<u>1 125 723</u>

Huddinge 2005-10-17

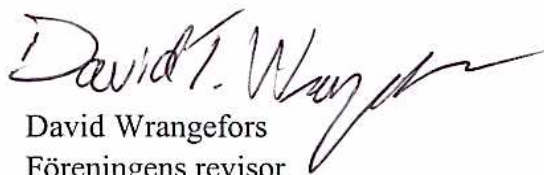
  
Bengt Säberg

  
Kristina Eriksson

Shirin Afshari 

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2005-10-31

KPMG Bohlins

  
David Wrangefors  
Föreningens revisor

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

Org nr 716420-4823


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2004-09-01—2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 31 oktober 2005

  
Davis Wrangefors  
Föreningens revisor

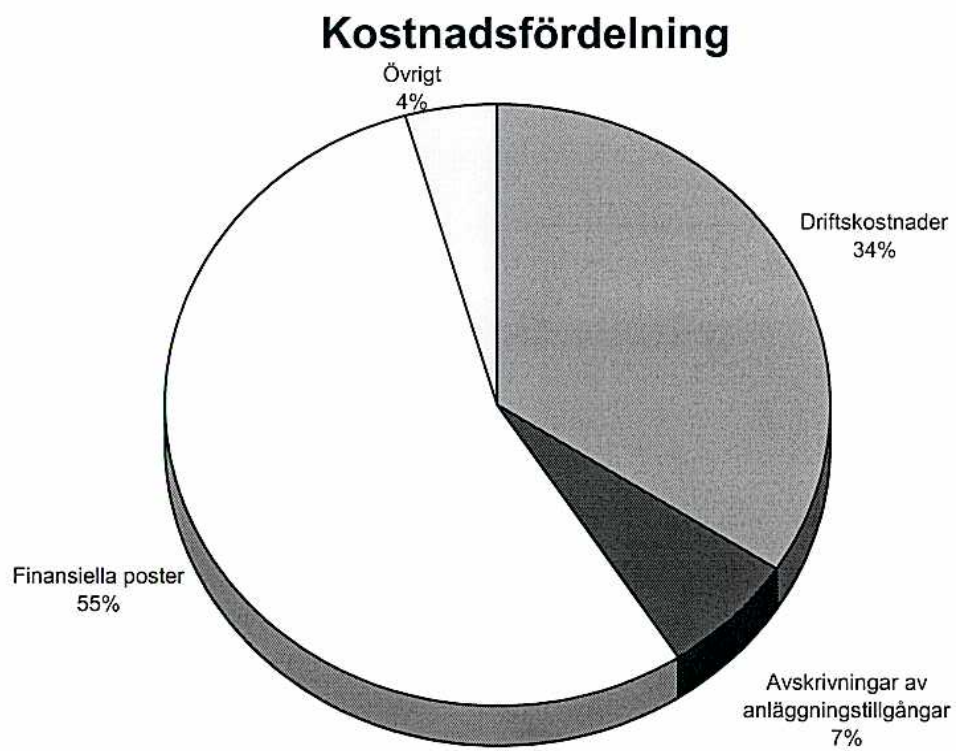
KPMG Bohlins AB

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2005	2004
Reparationer, löpande underhåll	223 157	303 032
Underhåll	0	53 697
Fastighetsskatt *	- 135 701	269 380
Driftskostnader	2 143 321	1 876 178
Övriga kostnader	9 861	10 483
Personalkostnader	59 922	62 817
Avskrivningar av anläggningstillgångar	414 000	414 000
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	3 430 126	3 530 591
Inkomstskatt	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 144 686</b>	<b>6 520 178</b>

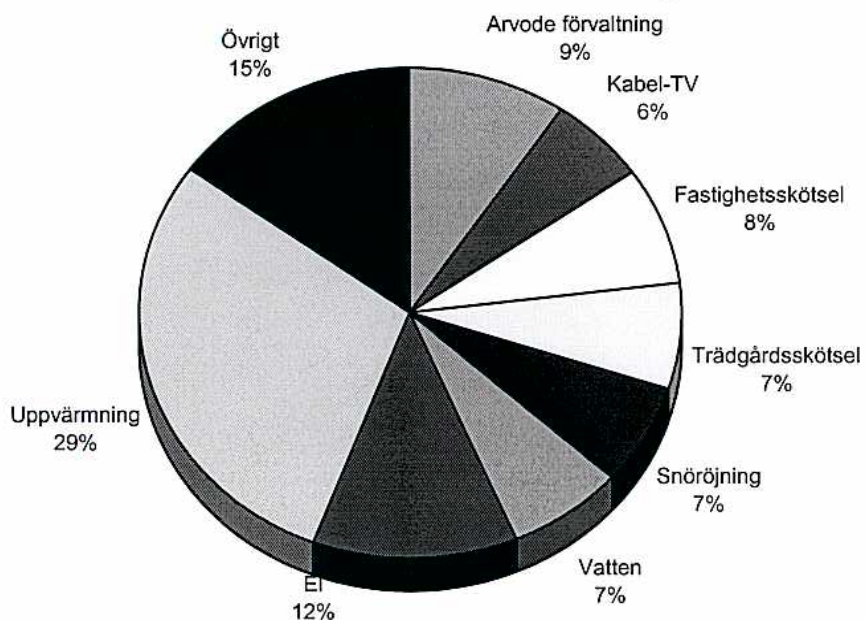






<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Fastighetsförsäkring	27 300	27 300
Arvode förvaltning	201 687	196 347
Kabel-TV	125 504	173 283
Juridiska kostnader	2 700	4 313
Arvode auktoriserad revisor	29 000	24 000
Övriga förvaltningskostnader*	1 595	- 60 980
Fastighetsskötsel	164 165	123 865
Trädgårdsskötsel	153 649	150 823
Städ	96 042	93 285
Obligatoriska besiktningar	86 497	21 451
Snöröjning	143 675	97 978
Förbrukningsmateriel	1 516	0
Vatten	147 827	182 137
El	260 778	132 960
Uppvärmning	627 439	644 381
Sophantering	73 948	65 036
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 143 321</b>	<b>1 876 178</b>

### Driftkostnadsfördelning





**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

	2005	2004
<b>BOA (kvm):</b>	8129	8129
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	3,36	3,36
Arvode förvaltning	24,81	24,16
Kabel-TV	15,44	21,32
Juridiska kostnader	0,33	0,53
Arvode auktoriserad revisor	3,57	2,95
Övriga förvaltningskostnader*	0,20	- 7,50
Fastighetsskötsel	20,20	15,24
Trädgårdsskötsel	18,90	18,55
Städ	11,82	11,48
Obligatoriska besiktningar	10,64	2,64
Snöröjning	17,68	12,05
Förbrukningsmateriel	0,19	0
Vatten	18,19	22,41
El	32,08	16,36
Uppvärmning	77,19	79,27
Sophantering	9,10	8,00
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>263,68</b>	<b>230,81</b>



## **ORDLISTA**

### ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

### 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. Vi 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.

Styrelsen utser en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

### RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, tex avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott som regel till föreningens reparationsfond enligt föreningsstämmans beslut.

### ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.





## KOSTNADER

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

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 (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter mm).

Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämna ränta på dessa pengar.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.





## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrättshavarnas reparationsfond.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är föga troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas utnyttja fonden. Dessutom avsätts årligen nya medel till samma fond.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.

Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## VÄRDEMINSKNING FASTIGHET

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

## 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 och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

## STÄLLDA PANTER

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



## FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

## AVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

## FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller att minst 10% av föreningens medlemmar så önskar.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman, själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Utnyttja den möjligheten!

