



Riksbyggens Brf Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
1/9 2007 - 31/8 2008

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 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 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 folkrörelse-företag 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald tom</u>
Bengt Säberg	Ordförande	Stämman	2008
Susanne Klevbert	Vice ordförande	Stämman	2008
Viera Reichelova	Ledamot	Stämman	2009
Anders Limmerstedt	Ledamot	Stämman	2008
Åke Cederqvist	Ledamot RB	Riksbyggen	utses av Rb

Styrelsesuppleanter

Titti Älverud	Suppleant	Stämman	2008
Annie Glaser	Suppleant	Stämman	2009
Leena Lundqvist	Suppleant	Stämman	2009
Marina Kaj	Suppleant	Stämman	2008
Kristina Eriksson	Suppleant RB	Riksbyggen	Utses av Rb

I tur att avgå är : Bengt Säberg, Susanne Klevbert, Anders Limmerstedt, Marina Kaj och Titti Älverud.

Ordinarie revisorer

Anders Broms	Stämman
Per Engzell, KPMG Bohlins AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Moshtak Danko	Stämman
KPMG Bohlins AB	Stämman

Valberedning

Ingen valberedning är tillsatt

Studieombud

Viera Reichelova	Studieansvarig	Styrelsen
------------------	----------------	-----------

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.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 168 214 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond och redovisas i not 6.

Under 2009 planeras termostat och ventilbyte i samtliga lägenheter.

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 822.946 kr och redovisas i not 5.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2007-12-04. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Besiktning

Stadgeenlig besiktning skedde den 5 maj 2008.

Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen, garage samt markytor. Underhållsplan genomgicks.

Redovisning från styrelsens arbete

Väsentliga händelser under året som gått

- Uthyrning av parkeringsplatser sågs över.
- Nytt bokningssystem för tvättstugor Aptus installerades och sattes igång i april 2008.
- Bopärm och Bohäfte med ordningsregler skickades till alla boende.
- Återställning av cykelrum gjordes på Mangårdsvägen 23.
- Informationsblad nr. 1-4/2008 delades ut till alla boende.
- Föreningen hade vårstädning den 10 maj 2008.
- Byte från sopkaruseller till sopkärl utfördes och beräknas leda till besparing av ca 38 000:-kr /år för sophämningskostnader
- Representant från styrelsen har varit med på följande kurser: introduktionskurs, utbildning i Riksbyggens datasystem, grundläggande ekonomi samt underhållsplanering.

Inför kommande år

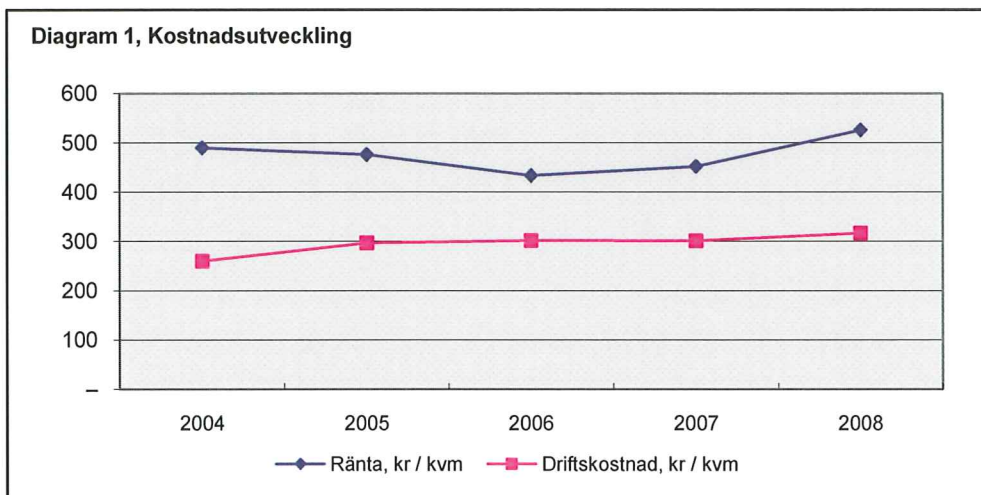
Budgeten upprättad för år 2008/2009 har påvisat ett behov att höja årsavgifterna med 4 % f o m 1 oktober 2008. Driftskostnaderna behöver sänkas och följande områden har identifierats som kan utföras i föreningens regi: städningen i trapphusen och gemensamma utrymmen (tvättstugor, cykelrum) samt trädgårdsskötsel. En del av fastighetsskötseln kan tas över av vicevärd som väljs av föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av prognostiserade stora underskott i rörelsen framöver, har föreningen tagit upp diskussioner med långgiveren SEB Bolån avseende amorteringstakten på föreningens lån.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	8 228	7 441	7 580	7 520	7 315
Årets resultat	67	343	454	1 461	883
Balansomslutning	85 844	88 341	87 811	90 400	88 998
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	815	767	858	846	815
Driftskostnad, kr / kvm	317	301	302	297	260
Ränta, kr / kvm	526	451	433	476	490
Underhållsfond, kr / kvm	439	426	427	425	389
Lån, kr / kvm	10 326	10 684	10 956	11 369	11 427



Rekonstruktionsavtal

Föreningens avtal med långgivaren SEB Bolån har upphört.
Avtalet gällde till och med 2008-02-28.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret förändrade föreningen årsavgifterna senast den 2008-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett. Av dessa överlåtelser gällde 8 överlåtelser föreningens försäljning av lägenheter på Mangårdsvägen 25 som vårdbolaget Opalen tidigare hyrde.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 191 651
Årets resultat före fondförändring	67 333
Fondavsättning enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 214
Summa överskott	<u>1 162 197</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 162 197

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-09-01 2008-08-31</i>	<i>2006-09-01 2007-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 362 356	7 158 921
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 443	- 176 162
Bränsleavgifter	3	421 756	457 334
Övriga förvaltningsintäkter	4	1 448 667	700
		<u>8 228 335</u>	<u>7 440 793</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 822 946	- 255 634
Planerat underhåll	6	- 168 214	- 275 256
Fastighetsskatt		- 134 182	- 237 338
Driftskostnader	7	-2 282 223	-2 170 423
Övriga kostnader	8	- 8 442	- 7 548
Personalkostnader	9	- 62 381	- 75 753
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 093 582	- 957 926
		<u>-4 571 969</u>	<u>-3 979 878</u>
Rörelseresultat		3 656 366	3 460 915
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		24 000	2 000
Ränteintäkter	11	174 760	132 570
Räntekostnader	12	-3 787 793	-3 252 421
		<u>-3 589 033</u>	<u>-3 117 851</u>
Resultat efter finansiella poster		67 333	343 064
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u><u>67 333</u></u>	<u><u>343 064</u></u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 265 000	- 265 000
lanspråktagande av underhållsfond		168 214	275 256
Förändring av underhållsfond		<u>- 96 786</u>	<u>10 256</u>
Resultat efter fondförändring		- 29 453	353 320

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-08-31</i>	<i>2007-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	81 418 362	82 511 944
		<u>81 418 362</u>	<u>82 511 944</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		81 438 362	82 531 944
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 271	200
Skattefordringar		108	47 131
Övriga fordringar		50 709	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 928	117 762
		<u>237 016</u>	<u>165 093</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 750 000	5 400 000
		<u>3 750 000</u>	<u>5 400 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	17	418 457	243 510
		<u>418 457</u>	<u>243 510</u>
Summa omsättningstillgångar		4 405 473	5 808 602
SUMMA TILLGÅNGAR		85 843 835	88 340 546

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-08-31</i>	<i>2007-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		3 165 388	3 068 602
		<u>8 904 736</u>	<u>8 807 950</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 191 651	838 330
Årets resultat		67 333	343 064
Avsättning till underhållsfond		- 265 000	- 265 000
lanspråktagande av underhållsfond		168 214	275 256
		<u>1 162 197</u>	<u>1 191 651</u>
<i>Summa eget kapital</i>		10 066 933	9 999 600
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	72 928 680	75 922 744
		<u>72 928 680</u>	<u>75 922 744</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 468 424	1 058 896
Leverantörsskulder		74 143	20 812
Skatteskulder		2 436	67 961
Medlemmarnas reparationsfond		27 899	65 657
Övriga skulder, kortfristiga	20	126 512	65 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 148 808	1 139 669
		<u>2 848 222</u>	<u>2 418 202</u>
<i>Summa skulder</i>		75 776 902	78 340 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 843 835	88 340 546
Ställda säkerheter		95 643 000	95 643 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2008-08-31	2007-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	67 333	343 064
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 093 582	957 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 160 914	1 300 990
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 71 923	6 318
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	20 492	- 69 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 109 483	1 238 090
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i bredbandsinstallation	0	- 226 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 226 138
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 584 536	-1 948 880
Inbetalda insatser	0	2 205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 584 536	256 120
Årets kassaflöde	-1 475 053	1 268 072
Likvida medel vid årets början	5 643 510	4 375 437
Likvida medel vid årets slut	4 168 457	5 643 510
(se Not 16 och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-08-31 2007-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäcksredovisning 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 -30.057.047 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-08-31 2007-08-31

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 874 404	4 825 635
Hyror, lokaler	377 370	2 223 386
Hyror, p-platser	110 582	109 901
	<hr/>	<hr/>
	6 362 356	7 158 921

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 27 781
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 650	- 139 330
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 793	- 9 051
	<hr/>	<hr/>
	- 4 443	- 176 162

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	408 106	363 659
Bränsleavgifter, övrigt	13 650	93 675
	<hr/>	<hr/>
	421 756	457 334

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	200	700
Vinst vid avyttring av sålda lägenheter	1 360 000	0
Återföring reparationsfond avs. sålda lägenheter	88 467	0
	<hr/>	<hr/>
	1 448 667	700

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 5 Reparationer		
Bostäder, felanmälan	57 443	90 471
Underhållsadministration	58 379	20 991
Vattenskador	436 801	103 409
Tvättstugor	26 244	6 760
Gemensamma utrymmen	15 013	3 746
Vatten/Avlopp	13 363	6 513
Värme	7 060	0
Ventilation	25 403	0
Elinstallationer	3 730	0
Tele/TV/Porttelefon	1 650	2 170
Hissar	101 587	6 572
Övriga installationer (låssystem mm)	8 752	5 861
Huskropp	25 114	2 391
Gårdar och grönanläggningar	11 741	0
Garage och parkeringsplatser	1 465	0
Vandalisering	28 001	6 750
Självrisk	1 200	0
	<hr/>	<hr/>
	822 946	255 634
Not 6 Planerat underhåll		
Underhållsadministration	10 169	15 085
Tvättstugor	56 038	38 304
VA/Sanitet	0	9 955
Värme	0	52 064
Ventilation	0	6 875
Elinstallationer	0	51 213
Hissar	67 500	0
Övriga installationer	10 188	0
Huskroppar	0	70 751
Gårdar och grönanläggningar	24 319	6 038
Garage och parkeringsplatser	0	24 971
	<hr/>	<hr/>
	168 214	275 256
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	35 622	30 689
Arvode förvaltning	215 894	179 527
Kabel-TV	122 243	119 031
IT-kostnader	128 700	102 825
Juridiska kostnader	2 775	28 375
Revisionsarvode, externt	26 211	21 539
Övriga förvaltningskostnader	32 845	5 972

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Fastighetsskötsel	155 649	203 292
Trädgårdsskötsel	158 895	154 294
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 400	- 30 125
Städ	118 097	122 917
Obligatoriska besiktningar	56 963	59 403
Snöröjning	87 615	103 759
Ersättningar till hyresgäster avs. vattenskador	24 480	0
Förbrukningsmateriel	1 974	11 164
Vatten	163 956	130 622
EI	223 510	208 581
Uppvärmning	625 631	617 254
Sophantering	111 562	101 306
	<u>2 282 223</u>	<u>2 170 423</u>

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 500	0
Kontorsmateriel	0	2 763
Telefon och porto	1 740	1 745
Tidskrifter och facklitteratur	162	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 040	3 040
	<u>8 442</u>	<u>7 548</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 322	52 385
Övriga ersättningar till förtroendevalda	700	1 880
Föreningsvald revisor	1 750	1 700
Utbildning, förtroendevalda	3 500	3 125
Summa	<u>48 272</u>	<u>59 090</u>
Sociala kostnader	14 109	16 663
	<u>62 381</u>	<u>75 753</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 084 536	948 880
Avskrivning bredbandsinstallation	9 046	9 046
	<u>1 093 582</u>	<u>957 926</u>

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	13 246	5 590
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	159 352	122 202
Ränteintäkter	1 367	4 085
Övriga ränteintäkter	795	694
	<u>174 760</u>	<u>132 570</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 668 704	3 131 264
Övriga räntekostnader (kreditgarantiavgift)	118 729	120 797
Övriga finansiella kostnader	360	360
	<u>3 787 793</u>	<u>3 252 421</u>
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	0
	<u>107 193 300</u>	<u>106 967 162</u>
Årets anskaffningar		
Bredbandsinstallation	0	226 138
	<u>0</u>	<u>226 138</u>
Summa anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 052 111	-12 103 231
Anslutningsavgifter	- 18 091	- 9 046
Standardförbättringar	9 046	9 046
	<u>-13 061 157</u>	<u>-12 103 231</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-1 084 536	- 948 880
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 9 046	- 9 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 154 738	-13 061 157
Ackumulerade 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 11 620 200 kr av.		
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 418 362	82 511 944
Varav		
Byggnader	79 348 315	80 432 851
Mark	1 862 000	1 862 000
Bredbandsinstallation	208 047	217 092

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Taxeringsvärden		
bostäder	57 000 000	57 000 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	57 000 000	57 000 000
varav byggnader	45 000 000	45 000 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	0	6 587
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 282	10 004
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 900	10 725
Upplupna ränteintäkter	17 236	22 220
Fastighetsförsäkring	22 258	19 723
Övrigt	51 252	48 503
	143 928	117 762

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 750 000	5 400 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	250 000	4,05	2008-09-08
30 dagar	1 700 000	4,30	2008-09-26
90 dagar	1 800 000	5,00	2008-10-09

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	1 000	0
Avräkning med Swedbank	417 457	243 510
	418 457	243 510

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-08-31 2007-08-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 739 348	3 068 602	1 191 651
Disposition enl årsstämlobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 96 786
Avsättning till underhållsfond		265 000	
Uttag ur underhållsfond		- 168 214	
Årets resultat			67 333
Vid årets slut	5 739 348	3 165 388	1 162 197

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

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	74 397 104	76 981 640
Avgår nästa års amortering	-1 468 424	-1 058 896
Skuld vid årets slut	72 928 680	75 922 744

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	5,00	Rörligt	27 662 000		142 926	27 519 074
SEB BOLÅN AB	5,10	Rörligt	23 780 000		414 000	23 366 000
SEB BOLÅN AB	5,16	2010-11-28	25 539 640		2 027 610	23 512 030
			76 981 640		2 584 536	74 397 104

* En extra amortering om 1 500 000 kr har gjorts under verksamhetsåret.

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	-1 468 424	-1 058 896
	-1 468 424	-1 058 896

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	126 512	59 754
Övriga kortfristiga låneskulder	0	5 453
	126 512	65 207

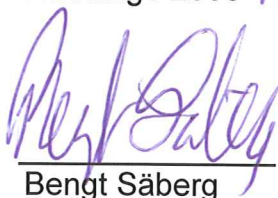
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-08-31 2007-08-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

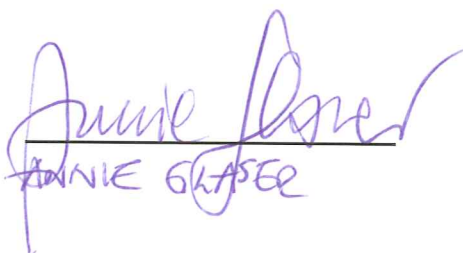
Upplupna räntekostnader	637 720	558 759
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 720	0
Upplupna elkostnader	14 770	26 908
Upplupna vattenavgifter	28 300	27 400
Upplupna värmekostnader	52 047	52 327
Upplupna kostnader för renhållning	3 532	0
Upplupna revisionsarvoden	28 517	27 613
Övriga upplupna driftskostnader	960	0
Förutbetalda hyror och avgifter	377 243	446 662
	<u>1 148 808</u>	<u>1 139 669</u>

Huddinge 2008-10-02


Bengt Säberg


Susanne Klevbert


Viera Reichelova

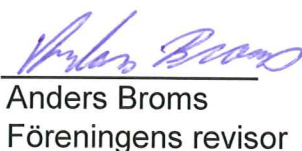

ANNIE GRÄFER


Åke Cederqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Huddinge 2008-10-08

KPMG Bohlins AB


Anders Broms
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 2007-09-01—2008-08-31. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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. 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 8 oktober 2008



Anders Broms
Föreningens revisor

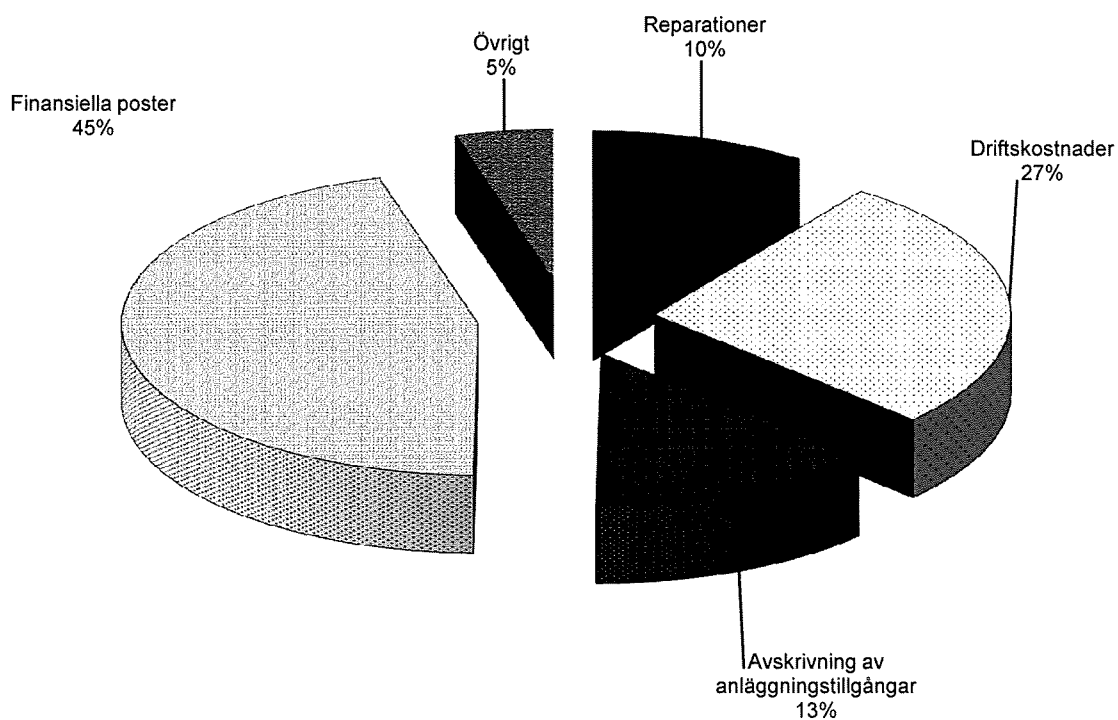
KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	822 946	255 634
Planerat underhåll	168 214	275 256
Fastighetsskatt	134 182	237 338
Driftskostnader	2 282 223	2 170 423
Övriga kostnader	8 442	7 548
Personalkostnader	62 381	75 753
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 093 582	957 926
Finansiella poster	3 787 793	3 252 421
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	8 359 762	7 232 299



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2008

2007

BOA (kvm):

7205	7205
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	30	25
Kabel-TV	17	17
IT-kostnader	18	14
Juridiska kostnader	0	4
Revisionsarvode, externt	4	3
Övriga förvaltningskostnader	5	1
Fastighetsskötsel	22	28
Trädgårdsskötsel	22	21
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-4
Städ	16	17
Obligatoriska besiktningar	8	8
Snöröjning	12	14
Ersättningar till hyresgäster avs. vattenskador	3	0
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	23	18
El	31	29
Uppvärmning	87	86
Sophantering	15	14
Summa driftkostnader	317	301

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 fördelingsgrund 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 anslutning, 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 att 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 motsvarats 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 Ängar nr 3:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se