



Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
1/9 2009 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Dagordning § 24

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-12-31. Föreningen bytte från brutet räkenskapsår till kalenderår, vilket registrerades hos Bolagsverket 2010-05-25. Räkenskapsperioden 2009/10 omfattar därför 16 månader.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Viera Reichelova	Ordförande
Heiko Bönisch	Vice ordförande
Liselotte Svensson	Sekreterare
Niklas Wansölin	Ledamot
Annele Seppänen	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Farhad Alinaghizadeh
Jimmy Lundberg
Kumar Thirugnanam

I tur att avgå är: Heiko Bönisch, Annele Sepännén. Jimmy Lundberg och Kumar Thirugnanam har avgått under året.

Ordinarie revisorer

Anders Broms	Intern Revisor
KPMG AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

vakant	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anders Broms, sammankallande och Bijan Moazzez

Vicevärd

Heiko Bönisch	Vicevärd
---------------	----------

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:

A

Lägenhetsfördelning:

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
-	76	15

Total bostadsarea: 7 205 kvm

Årets taxeringsvärde 71 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 000 000 kr

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning enligt tecknat avtal under hela räkenskapsperioden 2009/10 och med teknisk förvaltning enligt tecknat avtal tom 2009-12-31. Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen med teknisk förvaltning under 2010. Föreningens medlemskap i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm samt Riksbyggens ekonomisk förening avslutades 2010-12-31. Föreningen är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum ekonomisk förening (SBC).

Underhåll och miljö

Reparationer

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 310 022 kr som redovisas i not 5.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 1 040 281 kr som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

Under perioden 2009/10 genomfördes följande planerat underhåll:

-tackmålning har utförts av Årsta Plåt AB

-byte av tvättstugeutrustning i tvättstugan på gården Mangårdsvägen 25 omfattade inköp av 4 st tvättmaskiner och 2 st torktumlare via Entema AB

-tvättstugan i källaren på Mangårdsvägen 23 har enligt stämmobeslut på extra stämma 2009-05-19 byggts om till gemensam samlingslokal. Ombyggnadskostnader omfattade material för målning av väggar, golv, takplattor, rörledningar i köket, elarbete och möbler.

KA

Följande planeras för räkenskapsåret 2011

- upprustning av lekplatsen på gården Mangårdsvägen 23-31
- lagning av asfaltsytor
- fasadkompletteringar (underhåll av burspråk m m)
- målning av linjemarkeringar på P-däcket
- träräcket kring P-däcket ska repareras och målas om
- plantering av buskar

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2009/10 hållit en ordinarie stämma 2010-02-09, två extra stämmor (2010-03-24 samt 2010-10-27) och fyra boendemöten (2009-09-30, 2009-12-09, 2010-01-14, 2010-01-27). Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden och 7 arbetsmöten.

Besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 7 juni 2010. I besiktningen deltog förvaltare Lars Bergström från Fastighetskötsel AB och vicevärd Heiko Bönisch från föreningen. Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks.

Redovisning från styrelsens arbete:

- Föreningen har ändrat stadgar. Beslutet togs på två på varandra följande stämmor (ordinarie stämma 2010-02-09 samt en extra stämma 2010-03-24). Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-05-25.
- Föreningens nya namn är Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
- Styrelsen har sett över alla avtal och har from 2010-01-01 bytt ett antal leverantörer, se rubriken "Avtal".
- Föreningen har bytt långgivare, SBAB är från 2010-04-01 ny långgivare. Byte av långgivare har lett till lägre räntor samt en besparing på ca 115 000 kr per år, då tidigare kostnad för BKN garanti kunnat slopas hos nya långgivaren. Total besparing p g a av den slopade BKN- garantin under den kommande perioden av åtta år (2010-2018) beräknas bli ca 900 000 kr.
- Föreningen har gjort en extra amortering på 1 miljon kronor för att kunna minska den årliga amorteringen till SBAB, den ligger nu på 375 000 kronor per år de kommande 10 åren.
- Föreningen har bundit två lån på 3 år med 3,48% ränta samt två lån på 5 år med 4,19% ränta. Två lån hålls rörliga.
- Föreningens (medlemmarnas) fonder för inre underhåll avskaffades i samband med ändring av stadgar.
- Fyra städrum hyrs ut fr o m 2010-01-01, totalt finns det 15 extra förråd till uthyrning, vilket ger en extra intäkt på 20 340 kronor per år till föreningen.
- Föreningen hade vårstädning 2010-05-08 och höststädning 2009-10-16 och 2010-10-23.
- Styrelsen delade ut 9 informationsblad under 2009/10.

Utbildningsaktiviteter för styrelsen, representanter från styrelsen har varit på följande kurser:

Du och din förening

Vattenskador och försäkring

Hur förbättrar man föreningens ekonomi

Att vara föreningens ordförande

Bättre projekt

Fastigheten i fokus

Att hantera konflikter i Brf

Samt infokällor: Insatshöjning och Nya regler om stora projekt i Brf.

Inför kommande år

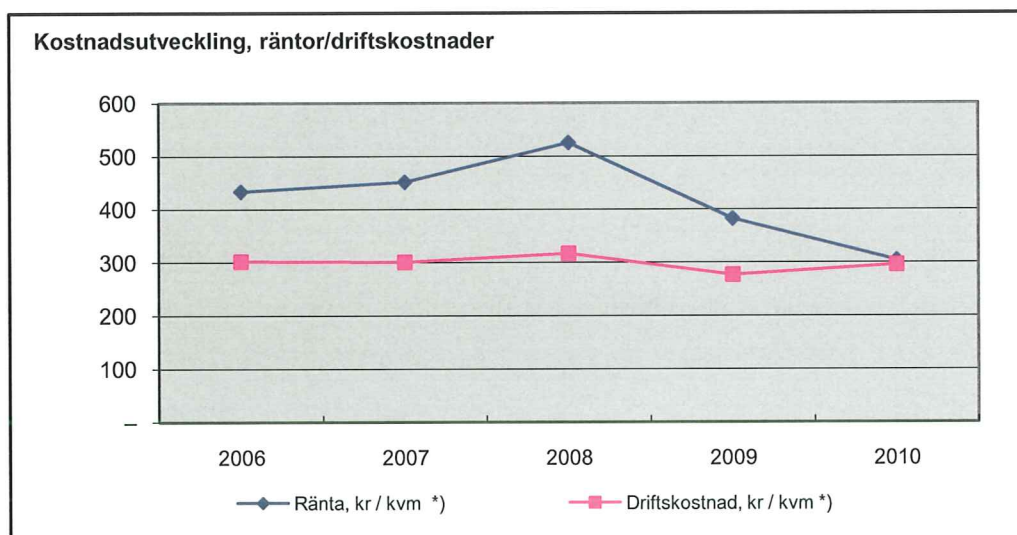
Driftkostnaderna under räkenskapsperioden 2009/10 har hållits låga tack vare styrelsens upphandling av nya leverantörsavtal, städning och trädgårdsskötsel i medlemmarnas egen regi under 2009 samt vicevärdsfunktion. Driftkostnaderna för 2011 beräknas öka i och med att vicevärdsfunktionen avskaffas fr o m 2011-04-01. Däremot kommer personalkostnaderna att minska med vicevärdsarvodet. Kapitalkostnader (räntor och amorteringar) blev betydligt lägre p g a rekordlåga bolåneräntor samt byte av långivare. Räntekostnaderna för de rörliga lånen kommer att stiga med stigande marknadsräntor.

R

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<i>16 mån</i>	<i>12 mån</i>	<i>12 mån</i>	<i>12 mån</i>	<i>12 mån</i>
	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	9 645	7 279	8 228	7 441	7 580
Årets resultat	1 247	809	67	343	454
Resultat efter fondförändringar	1 887	774	- 29	353	435
Balansomslutning	84 358	85 539	85 862	88 350	87 811
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm *)	910	913	815	767	858
Driftskostnad, kr / kvm *)	296	277	317	301	302
Ränta, kr / kvm *)	304	382	525	451	433
Underhållsfond, kr / kvm	347	433	439	426	427
Lån, kr / kvm	9 927	10 198	10 326	10 684	10 956

*) *omräknat per 12 månader*

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader



Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan oktober 2008.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret 2009/10 har 25 (22 försäljningar och 3 byten) överlåtelse av bostadsrätter skett (fg.år 11 st.)

M

Avtal

Föreningen har bl. a följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsskötsel och teknik fr o m 2010-01-01
ABSS	Städning fr o m 2010-01-01
S:T Erik Hiss AB	Hissar fr o m 2010-01-01
KPK	Snöröjning fr o m 2010-01-01
Hyvik AB	Trädgårdsskötsel fr o m 2010-01-01

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 936 268
Årets resultat före fondförändring	1 246 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 040 281</u>
Summa överskott	3 823 207

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>-300 000</u>
Att balansera i ny räkning	3 523 207

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-09-01 2010-12-31</i>	<i>2008-09-01 2009-08-31</i>
		16 mån	12 mån
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 035 901	6 774 936
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 15 839	- 8 342
Bränsleavgifter	3	623 166	432 904
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 180	80 000
		<u>9 645 409</u>	<u>7 279 498</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 310 022	- 388 602
Planerat underhåll	6	-1 040 281	- 230 436
Fastighetsavgift/skatt		- 113 258	- 94 847
Driftskostnader	7	-2 873 040	-1 997 063
Övriga kostnader	8	- 135 895	- 45 669
Personalkostnader	9	- 105 294	- 118 264
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 962 473	- 928 030
		<u>-5 540 262</u>	<u>-3 802 910</u>
Rörelseresultat		4 105 147	3 476 588
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 320	800
Ränteintäkter	11	54 543	83 220
Räntekostnader	12	-2 915 352	-2 751 974
		<u>-2 858 489</u>	<u>-2 667 954</u>
Resultat efter finansiella poster		1 246 658	808 635
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>1 246 658</u>	<u>808 635</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 400 000	- 265 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		1 040 281	230 436
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>640 281</u>	<u>- 34 564</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 886 939	774 071

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	79 527 860	80 490 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		79 547 860	80 510 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 789	88 684
Skattefordringar	15	90 041	0
Övriga fordringar	16	33 195	149 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	86 630	114 861
		<u>229 655</u>	<u>352 974</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	0	3 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 786	1 000
Bankmedel	19	3 849 284	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		720 516	1 675 109
		<u>4 580 586</u>	<u>1 676 109</u>
Summa omsättningstillgångar		4 810 241	5 029 083
SUMMA TILLGÅNGAR		84 358 101	85 539 416

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		2 559 671	3 199 952
		<u>8 299 019</u>	<u>8 939 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 936 268	1 162 197
Årets resultat		1 246 658	808 635
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 265 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 040 281	230 436
		<u>3 823 207</u>	<u>1 936 268</u>
Summa eget kapital		12 122 225	10 875 568
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	71 149 784	72 737 889
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		375 000	740 322
Leverantörsskulder		10 378	56 067
Skatteskulder		0	1 375
Medlemmarnas reparationsfond		0	25 514
Övriga skulder, kortfristiga	22	163 593	116 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	537 121	986 000
		<u>1 086 092</u>	<u>1 925 959</u>
Summa skulder		72 235 876	74 663 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 358 101	85 539 416

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 95 643 000 95 643 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-12-31	2009-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	1 246 658	808 635
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	962 473	928 030
	2 209 130	1 736 664
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 209 130	1 736 664
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	123 319	- 115 958
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 474 545	- 194 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 857 904	1 426 545
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-1 953 427	- 918 893
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 953 427	- 918 893
Årets kassaflöde	- 95 523	507 652
Likvida medel vid årets början	4 676 109	4 168 457
Likvida medel vid årets slut	4 580 586	4 676 109
(se Not 18 och Not 19)		

Upplysning 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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -29 973 827 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

motsvarande ordinarie amortering på lån

Bredbandsinstallation

25 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	16 mån. 2010-12-31	12 mån. 2009-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	8 738 578	6 575 201
Hyror, lokaler	24 123	4 200
Hyror, p-platser	273 201	195 535
	<hr/>	<hr/>
	9 035 901	6 774 936
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 839	- 8 342
	<hr/>	<hr/>
	- 15 839	- 8 342
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	623 166	432 904
	<hr/>	<hr/>
	623 166	432 904
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	1 880	0
Övriga rörelseintäkter	300	80 000
	<hr/>	<hr/>
	2 180	80 000
Not 5 Reparationer		
Bostäder	8 853	53 181
Vattenskador	0	22 537
Tvättstugor	19 527	18 487
Gemensamma utrymmen	12 570	23 508
Reparationer - Installationer	12 846	0
Vatten/Avlopp	4 081	44 346
Värme	56 095	3 993
Ventilation	18 175	5 176
Elinstallationer	15 352	4 194
Hissar	58 449	87 685
Övriga installationer	6 875	94 717
Huskropp	49 238	24 823
Gårdar och grönanläggningar	5 161	4 965
Garage och parkeringsplatser	0	990
Självrisk	42 800	0
	<hr/>	<hr/>
	310 022	388 602

16 mån. 12 mån.
2010-12-31 2009-08-31

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder, underhållsadministration	23 134	6 750
Målning plåttak	624 685	15 313
Tvättstugor	255 392	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	52 373
VA/Sanitet	114 084	156 000
Ventilation	7 486	0
Tele/TV/Porttelefon	15 500	0
	<hr/>	<hr/>
	1 040 281	230 436

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	72 654	43 310
Arvode förvaltning	180 146	231 007
Kabel-TV	145 433	126 699
IT-kostnader	171 600	128 700
Juridiska kostnader	5 789	44 985
Revisionsarvode, externt	23 240	23 535
Möteskostnader	0	975
Övriga förvaltningskostnader	39 857	9 375
Fastighetsskötsel	108 383	75 186
Trädgårdsskötsel	113 919	83 912
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 100	- 32 100
Städ	83 856	34 743
Obligatoriska besiktningar	56 534	67 822
Snöröjning	206 560	84 774
Förbrukningsmateriel	61 262	17 585
Vatten a)	286 075	129 413
EI	316 803	228 228
Uppvärmning	918 256	652 227
Sophantering b)	97 773	46 687
	<hr/>	<hr/>
	2 873 040	1 997 063

a) kostnaden för 2010 är 28 tkr högre p g a felperiodisering

b) 20 tkr avser avgift för 2008/2009

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	2 875
Kontorsmateriel	0	10 009
Telefon och porto	3 018	1 862
Konstaterade förluster hyror/avgifter	51 477	0
Tidskrifter och facklitteratur	1 145	775
Medlems- och föreningsavgifter	9 170	3 040
Köpta tjänster	22 436	0
Konsultarvoden	48 209	26 688
Bankkostnader	440	420
	<hr/>	<hr/>
	135 895	45 669

16 mån. 12 mån.
2010-12-31 2009-08-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 508	54 696
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 850	0
Arvode vicevärd	36 000	33 100
Föreningsvald revisor	1 750	1 750
Utbildning, förtroendevalda	0	1 000
Summa	82 108	90 546
Sociala kostnader	23 186	27 718
	105 294	118 264

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	953 427	918 984
Bredbandsinstallation	9 046	9 046
	962 473	928 030

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 624	4 953
Ränteintäkter likviditetsplacering	39 637	71 910
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	13 227	5 470
Övriga ränteintäkter	56	887
	54 543	83 220

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 895 710	2 635 316
Kreditgarantiavgift	19 642	116 658
	2 915 352	2 751 974

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	226 138	226 138
	107 193 300	107 193 300
Årets anskaffningar	0	0

Summa anskaffningsvärden

107 193 300 107 193 300

16 mån. 12 mån.
2010-12-31 2009-08-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-15 055 631 -14 136 647

Anslutningsavgifter

- 36 182 - 27 137

-15 082 768 -14 154 738

Årets avskrivning byggnader

- 953 427 - 918 984

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 045 240 -15 082 768

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Avskrivet SBG lån 2003-02-28

-11 620 200 -11 620 200

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

-11 620 200 -11 620 200

Restvärde enligt plan vid årets slut

79 527 860 80 490 333

Varav

Byggnader

77 475 904 78 429 331

Mark

1 862 000 1 862 000

Anslutningsavgifter

189 956 199 001

Taxeringsvärden

bostäder

71 200 000 57 000 000

lokaler

0 0

Totalt taxeringsvärde

71 200 000 57 000 000

varav byggnader

53 000 000 45 000 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening 40 st á 500 kronor

20 000 20 000

20 000 20 000

Not 15 Skattefordringar

Fastighetsavgift

90 041 0

90 041 0

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

27 503 83 021

Fordran RB, styrelsearvode

5 692 0

Andra kortfristiga fordringar

0 66 408

33 195 149 429

16 mån. 12 mån.
2010-12-31 2009-08-31

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	27 969
Förutbetald vattenavgift	3 365	14 313
Förutbetald renhållning	0	1 977
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 142	10 708
Förutbetald IT-kostnad	32 175	10 725
Förutbetalt serviceavtal, hiss	9 555	0
Upplupna ränteintäkter	0	311
Fastighetsförsäkring	14 393	29 473
Övrigt	0	19 386
	<u>86 630</u>	<u>114 861</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	3 000 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 19 Bankmedel

Konto i SBAB	3 638 197	0
Konto i Handelsbanken	211 087	0
	<u>3 849 284</u>	<u>0</u>

Medel på RB's avr.konto med Swedbank

Avräkning med Swedbank	720 516	1 675 109
	<u>720 516</u>	<u>1 675 109</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 739 348	3 199 952	1 936 268
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			640 281
Avsättning till underhållsfond		400 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 040 281	
Årets resultat			1 246 658
Vid årets slut	5 739 348	2 559 671	3 823 207

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

716420-4823

	16 mån.	12 mån.
	2010-12-31	2009-08-31

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	71 524 784	73 478 211
Avgår nästa års amortering	- 375 000	- 740 322
Skuld vid årets slut	71 149 784	72 737 889

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,74 2011-04-20		11 940 790	281 250	11 940 790
SBAB	2,74 2011-04-20		12 222 040		12 222 040
SBAB	3,48 2013-11-08		12 222 040		12 222 040
SBAB	3,48 2013-11-08		12 222 046		12 222 046
SBAB	4,19 2015-11-05		11 000 000		11 000 000
SBAB	4,19 2015-11-05		11 917 868		11 917 868
SEB BOLÅN AB	1,48 2010-03-15	27 179 991		1 068 463	
SEB BOLÅN AB	1,98 2010-10-28	23 088 032		428 322	
SEB BOLÅN AB	5,16 2010-11-28	23 210 188		175 392	
		73 478 211	71 524 784	1 953 427	71 524 784

Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	163 593	116 682
	163 593	116 682

19

16 mån. 12 mån.
2010-12-31 2009-08-31

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 018	429 027
Upplupna elkostnader	41 092	14 875
Upplupna värmekostnader	102 768	53 183
Upplupna kostnader för renhållning	450	1 866
Upplupna revisionsarvoden	25 400	27 535
Upplupen kostnad för snöröjning	65 014	0
Upplupen kostnad för städning	6 988	0
Upplupen kostnad för renhållning	751	0
Förutbetalda hyror och avgifter	222 640	459 514
	<hr/>	<hr/>
	537 121	986 000

Stockholm 2011-04-26



Viera Reichelova



Heiko Bönisch



Annele Seppänen



Niklas Wansölin



Liselotte Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-04-27

Föreningens revisor



Anders Broms

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

Org nr 716420-4823

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2009-09-01—2010-12-31. 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 27/4 2011

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anders Broms
Föreningens revisor

Nyckeltal

16 mån

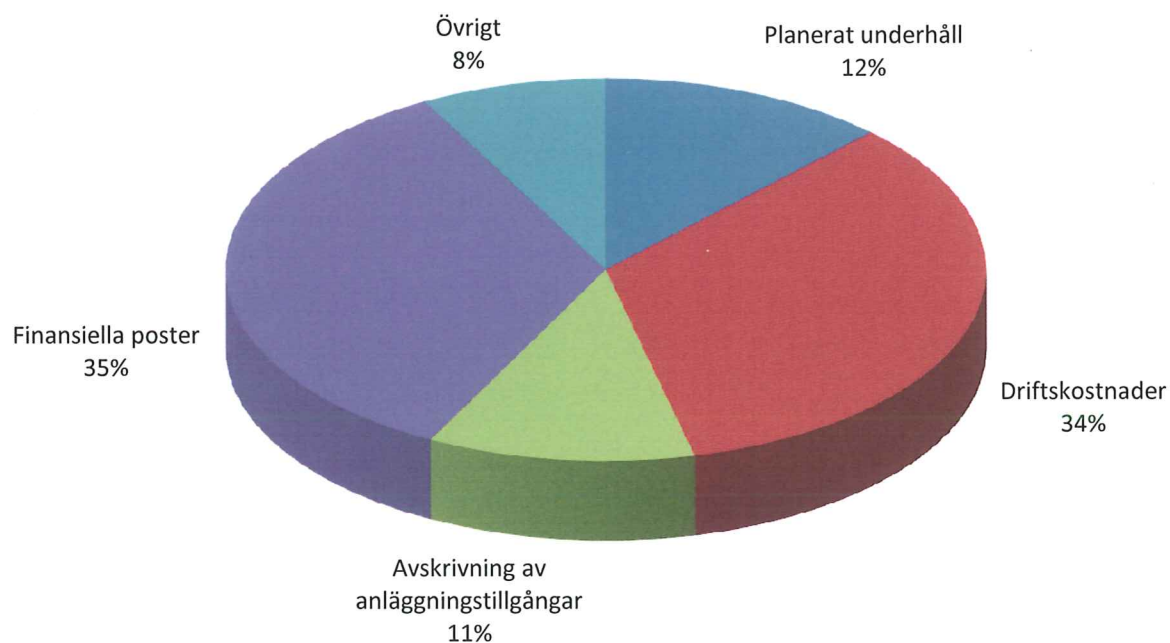
12 mån

Kostnadsfördelning

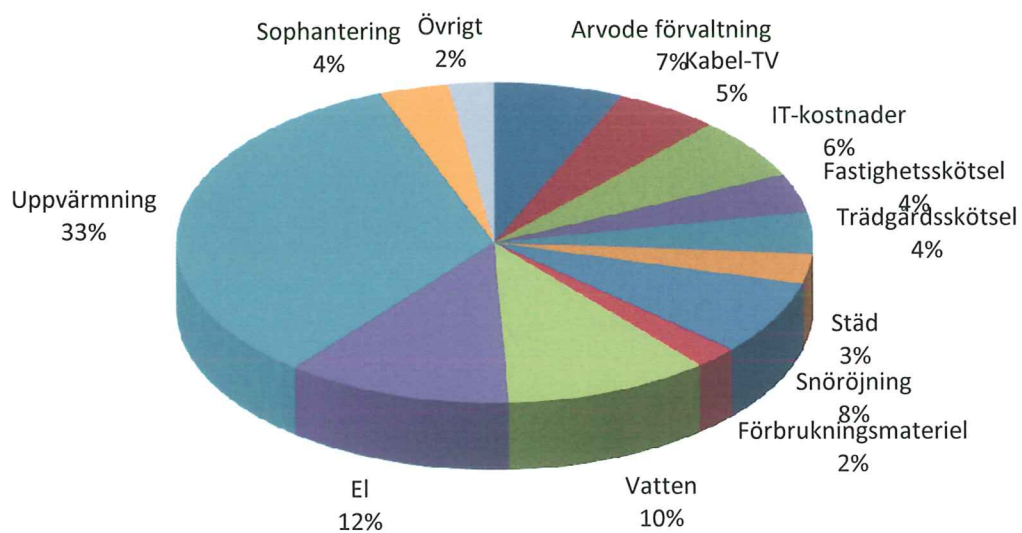
2010

2009

Reparationer	310 022	388 602
Planerat underhåll	1 040 281	230 436
Fastighetsavgift/skatt	113 258	94 847
Driftskostnader	2 873 040	1 997 063
Övriga kostnader	135 895	45 669
Personalkostnader	105 294	118 264
Avskrivning av anläggningstillgångar	962 473	928 030
Finansiella poster	2 915 352	2 751 974
Summa kostnader	8 455 614	6 554 883



Driftskostnadsfördelning	16 mån 2010	12 mån 2009
Fastighetsförsäkring	72 654	43 310
Arvode förvaltning	180 146	231 007
Kabel-TV	145 433	126 699
IT-kostnader	171 600	128 700
Juridiska kostnader	5 789	44 985
Revisionsarvode, externt	23 240	23 535
Möteskostnader	0	975
Övriga förvaltningskostnader	39 857	9 375
Fastighetsskötsel	108 383	75 186
Trädgårdsskötsel	113 919	83 912
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 100	- 32 100
Städ	83 856	34 743
Obligatoriska besiktningar	56 534	67 822
Snöröjning	206 560	84 774
Förbrukningsmateriel	61 262	17 585
Vatten	286 075	129 413
El	316 803	228 228
Uppvärmning	918 256	652 227
Sophantering	97 773	46 687
Summa driftskostnader	2 873 040	1 997 063



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2010	2009
	räknat på 12 mån	12 mån.
	7205	7205
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	6
Arvode förvaltning	19	32
Kabel-TV	15	18
IT-kostnader	18	18
Juridiska kostnader	1	6
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	4	1
Fastighetskötsel	11	10
Trädgårdsskötsel	12	12
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-4
Städ	9	5
Obligatoriska besiktningar	6	9
Snöröjning	22	12
Förbrukningsmateriel	6	2
Vatten	27	18
El	33	32
Uppvärmning	96	91
Sophantering	8	6
Summa driftskostnader	296	277

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 finansieras (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 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 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 25% 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.