



Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
2017-01-01—2017-12-31

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Tänk på att lämna motioner i tid inför stämman.

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

Dagordning § 24

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) **Beslut** om stadgeändring. *Styrelsens förslag till ändringar i stadgarna biläggs, bilaga 1. De kompletta stadgarna finns tillgängliga för den som önskar*
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- u) Stämmans avslutande.

Brf Visättra Ängar nr 3

Förslag till ändringar för uppdatering av stadgar med anledning av lagkrav

Nuvarande lydelse

5 § Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av:

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

Förslag till ny lydelse:

5 § Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av:

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

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsförteckning.

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

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

Nuvarande lydelse:

19 § Årsredovisning

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

Förslag till ny lydelse:

19 § Årsredovisning

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

Nuvarande lydelse:

22 § Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna

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

Förslag till ny lydelse:

22 § Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna.

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

Nuvarande lydelse:

25 § Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie stämma

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

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

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

Extra stämma

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

Förslag till ny lydelse:

25 § Kallelse till föreningsstämma

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

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

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

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

Nuvarande lydelse:

27 § RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

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

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

Ombud

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

Ombud får endast vara:

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

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

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

Förslag till ny lydelse:

27 § RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

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

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

Ombud

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

Ombud får endast vara:

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

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

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

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

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	9
Revisionsberättelse	16
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1-4

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
716420-4823
www.visattraangar3.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-06-13:

Ordinarie ledamöter

Hilkka Kankaanpää	Ledamot	vald tom 2019
Sandra Gonzales Hedrén	Ledamot	vald tom 2019, avgick 2017-09-30.
Thomas Nilsson	Ledamot	vald tom 2019
Stavros Kanellos	Ledamot	vald tom 2018
Mikael Gelius	Ledamot	vald tom 2018
Stefan Eriksson	Ledamot	vald tom 2018
Britt Cannervall	Ledamot	vald tom 2018

Suppleanter

Konstantin Kanellos	vald tom 2019
Goytia Vasquez Erik Marcelo	vald tom 2019
Mattias Granström	vald tom 2018

Ordinarie revisorer

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

Revisorsuppleanter

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

Valberedning

Curt Sjöberg
Ulrika Berlin

Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Att lyckas med ett årsmöte
Ändring av stadgar
SBAB:s seminarium om räntor
Ny i styrelsen

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Firmateckning

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

Fastigheter

Årets taxeringsvärde	94 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 000 000 kr

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
716420-4823
www.visattraangar3.se

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägg hos If Skadeförsäkring AB bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2017. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har upphandlat ny fastighetsförsäkring. Från och med 1 april 2018 är fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkringen gäller utan kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna skall således teckna egna individuella försäkringar avseende bostadsrättstillägg.

Reparationer:

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 170.453 kronor som redovisas i not 5.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 1.234.902 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

Under 2017 genomfördes följande planerat underhåll

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

Följande planeras för räkenskapsår 2018

- Planerat underhåll av lekplats inkl nytt trädäck.
- Låssystem inkl dörrar och förråd.
- Ny anläggning för hushållsavfall.

Underhållsplan

Styrelsen har genom Tommy Persson på Fastighetsskötsel AB under året företagit okulär syn av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks och uppdaterades. Kostnaderna för föreningens underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 9,1 Mkr.

Redovisning från styrelsens arbete

- Föreningen hade vårstäddag 2017-04-08 samt höststäddag 2017-10-14.
- Styrelsen har fortlöpande informerat sina medlemmar dels genom informationsblad samt dels genom informationsflöde på föreningens hemsida.
- Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har bl. a följande avtal:

Fastighetsskötsel AB	Fastighetsekonomi from 2011-01-01
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsskötsel och teknik from 2010-01-01
ABSS	Städning from 2010-01-01
Hissen AB	Hissar from 2018-01-01
Christer Segerström AB	Trädgård och snöröjning from 2017-11-01
Enstar AB	Serviceavtal avseende bergvärmeanläggning from 2016-11-16
P-service	Parkeringsövervakning from 2018-01-01

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter (ej bränsletillägg) har fr o m 1 januari 2017 varit oförändrade och motsvarar 830 kr/m². Föreningens bränsletillägg har fr om 1 januari 2017 halverats vilket motsvarar en sänkning med ca 32,5 kr/kvm/år.

Medlemsinformation

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
-	76	15

Total bostadsarea: 7 205 kvm

Allmänt

-Föreningen har under verksamhetsåret 2017 hållit en ordinarie stämma 2017-06-13.

Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har 13 st lägenheter helt eller delvis överlåtits (jämfört med 7 st lägenheter under 2016).

Medlemmar

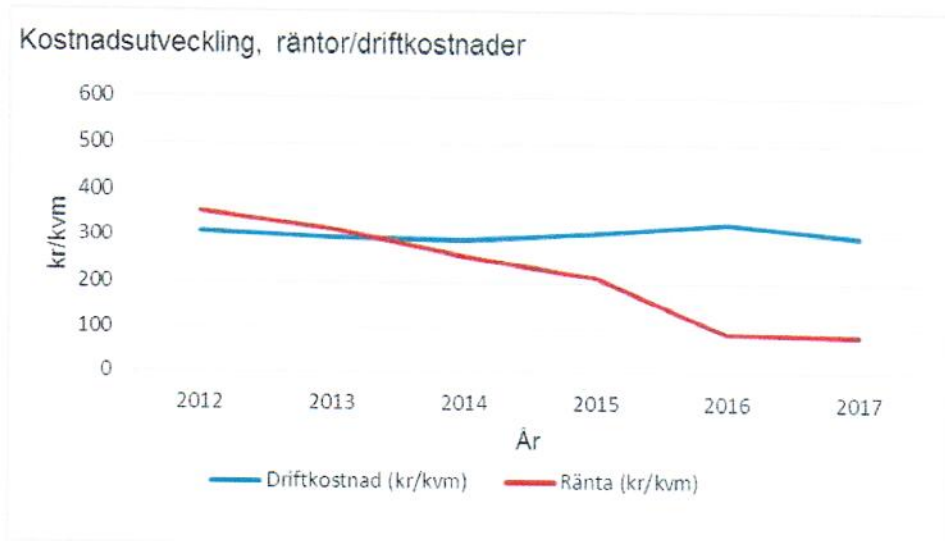
Antal medlemmar vid årets ingång:	104 st
Nya medlemmar under året:	18 st
Avgående medlemmar under året:	- 13 st
Antal medlemmar vid årets slut:	109 st

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter (tkr)	6 440	6 773	6 861	6 926	7 124
Resultat efter finansiella poster (tkr)	782	1 303	492	1 428	1 943
Resultat efter fondförändring (tkr)	1 107	1 096	-8	1 169	1 751
Eget kapital (tkr)	21 113	20 331	19 028	18 536	17 108
Balansomslutning (tkr)	82 333	83 462	79 931	81 656	81 658
Soliditet (%)	26	24	24	23	21
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)	861	862	865	865	891
Driftkostnad (kr/kvm)	316	330	309	292	297
Ränta (kr/kvm)	86	88	211	258	316
Underhållsfond (kr/kvm)	500	545	537	467	431
Lån (kr/kvm)	8 669	8 616	8 285	8 609	8 799

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader



Förändring eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse avgifter	Bundet Yttre Underhålls fond	Fritt
Vid årets början	4 316 009	1 423 339	3 927 960	10 663 865
Avsättning till underhållsfond			910 000	-910 000
Uttag ur underhållsfond			- 1 234 902	1 234 902
Årets resultat				782 036
Vid årets slut	4 316 009	1 423 339	3 603 058	11 770 803

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 988 767
Årets resultat före fondförändring	<u>782 036</u>
Summa överskott	11 770 803

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	11 770 803

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01</i> <i>2017-12-31</i>	<i>2016-01-01</i> <i>2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1,2	6 202 697	6 208 224
Bränsleavgifter + Övriga förvaltningsintäkter	3,4	<u>236 962</u>	<u>564 837</u>
Summa rörelseintäkter		6 439 659	6 773 061
Rörelsekostnader			
Reparationer + Planerat underhåll	5,6	-1 405 355	-1 166 451
Fastighetsavgift		-99 940	- 96 368
Driftkostnader	7	-2 168 170	-2 376 922
Övriga kostnader	8	-77 810	- 67 131
Personalkostnader	9	-121 426	- 99 063
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>- 1 196 519</u>	<u>-1 053 368</u>
Summa rörelsekostnader		- 5 069 220	-4 859 302
Rörelseresultat		1 370 439	2 002 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	10 020	22 968
Räntekostnader	12	<u>- 598 423</u>	<u>- 633 925</u>
Summa finansiella poster		- 588 403	- 610 957
Resultat efter finansiella poster		782 036	1 302 801
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		782 036	1 302 801

Övrig upplysning till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	- 910 000	- 980 000
<i>lanspråkstagande av underhållsfond</i>	<u>1 234 902</u>	<u>773 132</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	324 902	- 206 868
Resultat efter fondförändring	1 106 938	1 095 933

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	74 339 536	75 348 584
Tvättmaskin	14	40 734	50 918
Bergvärmeinstallation	15	<u>5 097 011</u>	<u>5 274 298</u>
Summa anläggningstillgångar		79 477 281	80 673 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordran / Avgifts- och hyresfordringar		6 963	26 422
Skattefordran		4 659	8 231
Skattekonto		13 600	23 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>133 582</u>	<u>140 914</u>
		158 804	198 666
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		0	123
Bankmedel SBAB		2 359 033	1 949 023
Medel på Handelsbanken		<u>338 218</u>	<u>640 371</u>
		2 697 251	2 589 517
Summa omsättningstillgångar		2 856 055	2 788 183
SUMMA TILLGÅNGAR		82 333 336	83 461 983

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>3 603 057</u>	<u>3 927 960</u>
		9 342 405	9 667 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 988 767	9 361 064
Årets resultat		<u>782 036</u>	<u>1 302 801</u>
		11 770 803	10 663 865
Summa eget kapital		21 113 208	20 331 173
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17, 20	59 245 358	61 162 926
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		916 304	916 304
Leverantörsskulder	18	696 176	333 914
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder, kortfristiga	19	19 481	1 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>342 809</u>	<u>715 716</u>
		1 974 770	1 967 884
Summa skulder		61 220 128	63 130 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 333 336	83 461 983

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

<i>Den löpande verksamheten</i>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Resultat efter finansiella poster	782 036	1 302 801
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm</i>		
Avskrivningar	<u>1 196 519</u>	<u>1 053 368</u>
	1 978 555	2 356 169
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	1 978 555	2 356 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	39 862	- 66 573
Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)	<u>6 886</u>	<u>339 972</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 025 303	2 629 568
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets anskaffningar anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 5 369 538</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 5 369 538
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande / Amortering av långfristigsuld	<u>-1 917 568</u>	<u>1 888 142</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 917 568	1 888 142
Årets kassaflöde	107 735	- 851 828
Likvida medel vid årets början	<u>2 589 517</u>	<u>3 441 345</u>
Likvida medel vid årets slut	2 697 252	2 589 517
(se post Kassa och bank under Balansräkning)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003: 3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22.0 %.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -29 843 827 kr (samma som föregående år -29 843 827 kr) vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Bredbandsinstallation	25 år
Bergvärmeinstallation	30 år
Inventarier	5 år

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

	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 980 947	5 982 310
Hyror, förråd + fören. lokal	20 286	20 340
Hyror, p-platser	<u>205 478</u>	<u>205 000</u>
	6 206 711	6 207 650
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser, öres -kronutjämning	<u>-4 014</u>	<u>574</u>
	-4 014	574
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	<u>233 832</u>	<u>467 868</u>
	233 832	467 868
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	3 130	360
Försäkringsersättning	<u>0</u>	<u>96 969</u>
	3 130	97 329
Not 5 Reparationer		
Tvättstugor	30 116	44 244
Reparationer-Installationer	6 163	10 619
Vatten/Avlopp	8 940	5 347
Värme	9 384	19 739
Ventilation	0	12 500
Elinstallationer	4 075	2 728
Målning	2 500	0
Hissar	52 428	59 540
Låssystem	16 084	18 700
Port, dörrar och fönster	8 366	19 902
Fasad	20 015	0
Reparationer försäkringskador	12 382	0
Gårdar och grönanläggningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	170 453	193 319
Not 6 Planerat underhåll		
Målning (pelare/skärmtak vid entré, tvättstugehus, städskrub) b)	19 875	79 233
Tvättstugor	0	6 448
Trädgård	371 116	210 241
Föreningslokal	0	13 613
Trapphus	412 125	0
Belysning invändigt	280 311	0
Värme	48 213	521 734
Ventilation	0	0
Hiss	10 062	0
Tak	<u>93 200</u>	<u>141 863</u>
	1 234 902	973 132

	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	135 592	97 159
Arvode förvaltning	108 796	108 796
Kabel-TV	112 312	111 125
Bredband	128 700	129 599
Juridiska kostnader	59 369	91 437
Revisionsarvode, externt	23 750	24 114
Övriga konsultarvoden	9 750	200 000
Övriga förvaltningskostnader	6 125	9 208
Fastighetsskötsel	206 560	222 981
Trädgårdsskötsel	213 586	155 107
Trädgårdsskötsel extradeb	54 375	0
Trapphusstädning	98 496	103 249
Hiss	2 129	15 070
Obligatorisk besiktning	9 105	0
Snöröjning	62 938	103 226
Förbrukningsmaterial/Inventarier	17 332	24 037
Vatten	225 958	227 849
El	226 462	220 793
Uppvärmning	370 967	637 296
Sophantering	<u>95 868</u>	<u>95 876</u>
	2 168 170	2 576 922
Not 8 Övriga kostnader		
Självrisk	44 000	44 180
Lokalhyra	0	1 050
Kontorsmaterial	5 571	7 057
Telefon och porto	2 185	2 843
Tidskrifter och facklitteratur	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 440	6 440
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	4 216	4 146
Föreningsstämma	3 308	0
Frakt & transport	448	0
Övriga kostnader	<u>11 642</u>	<u>1 415</u>
	77 810	67 131
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	<u>97 066</u>	<u>76 449</u>
Summa	97 066	76 449
Sociala kostnader	<u>24 360</u>	<u>22 614</u>
Totalsumma	121 426	99 063
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	1 000 000	1 000 000
Bredbandsinstallation	9 048	9 046
Inventarier	10 184	0
Bergvärmeanläggning	<u>177 287</u>	<u>44 322</u>
	1 196 519	1 053 368

	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	10 010	22 737
Övriga ränteintäkter	<u>10</u>	<u>231</u>
	10 020	22 968
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	598 053	633 925
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>370</u>	<u>0</u>
	598 423	633 925
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	<u>226 138</u>	<u>226 138</u>
	107 193 300	107 193 300
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 134 058	-19 134 058
Anslutningsavgifter	<u>-90 458</u>	<u>-81 412</u>
	-20 224 516	-19 215 470
Årets avskrivning byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 048</u>	<u>-9 046</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 233 564	-20 224 516
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Avskrivet SBG lån 2003-02-28	<u>- 11 620 200</u>	<u>- 11 620 200</u>
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 11 620 200	- 11 620 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 339 536	75 348 584
Varav		
Byggnader	72 350 904	73 350 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	126 632	135 680
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt taxeringsvärde	94 000 000	94 000 000
varav byggnader	62 000 000	62 000 000

	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 918	0
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>50 918</u>
Summa anskaffningsvärden	50 918	50 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning	-10 184	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 184	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 734	50 918
Not 15 Bergvärmeinstallation		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 318 620	0
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>5 318 620</u>
Summa anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-44 322	0
Årets avskrivning	-177 287	-44 322
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-221 609	-44 322
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 097 011	5 274 298
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Enstar AB (Underhåll/Jouravgift Bergvärme)	0	41 652
Fastighetsskötsel AB	8 085	0
SBAB ränta	11 825	0
Förutbetald Medlemsavgift	6 440	6 440
Förutbetald Larmavgift	10 052	7 771
Förutbetald kabel-TV avgift	28 074	28 078
Förutbetald bredbandskostnad	32 175	32 175
Fastighetsförsäkring	<u>36 931</u>	<u>24 798</u>
	133 582	140 914
Not 17 Fastighetslån		
Fastighetslån	60 161 662	62 079 230
Avgår nästa års amortering	<u>- 916 304</u>	<u>- 916 304</u>
Skuld vid årets slut	59 245 358	61 162 926

Låneinstitut : SBAB


Lånenr	Ränta	Ing. skuld	Upptaget lån	Amortering enligt plan	Extra amortering	Utg. skuld
21008001	1,05	12 202 388		- 21 284		12 181 104
21008028	0,79	12 222 040		0		12 222 040
21008036	1,15	12 202 394		- 21 284		12 181 110
21691798	1,29	11 000 000		0		11 000 000
26830834	0,50	4 750 000		- 500 000		4 250 000
27333443	0,67	9 702 408		-1 375 000		8 327 408
		62 079 230		-1 917 568		60 161 662

Varav 916.304 kr utgör kortfristig del.

	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Leverantörsskulder		
Vatten	19 107	18 148
El	38 087	36 461
Värme	101 431	65 377
Trapphusstädning	16 640	16 304
Hiss	9 556	1 728
Fastighetsskötsel	300 965	22 624
Trädgårdsskötsel	81 996	91 996
Allakustik Underbara Tak AB	25 553	0
Climapac Stockholm AB	0	0
Canal Digital	0	0
Bredband	32 175	0
Kedland Control / Konsult Bergvärmeanl	6 562	49 688
Svensk Röranalys	0	0
Sotning	0	0
Hallqvist & Jansson Bostadsjuristerna AB	10 125	0
Inkassokostnad	387	284
Entema AB, Tvättstugeservice	11 469	24 864
SBAB	35 475	0
Woody	207	0
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	<u>6 440</u>	<u>6 440</u>
	696 175	333 914
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositioner	1 400	1 400
Övriga korta skulder	550	550
Källskatt och soc avg på styrelsearvoden	<u>17 531</u>	<u>0</u>
	19 481	1 950
Not 20 Ställda säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	95 643 000	95 643 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

	2017-12-31	2016-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 381	55 985
Fjärrvärme	0	127 665
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	0	58 125
Förutbetalda hyror och avgifter	298 844	455 892
Hissen AB	3 613	0
Enstar	2 884	0
Bankavgift	687	649
	<u>342 809</u>	<u>723 716</u>

Stockholm 2018-05-11


Stavros Kanellos


Stefan Eriksson


Mikael Gelius


Hilikka Kankaanpää

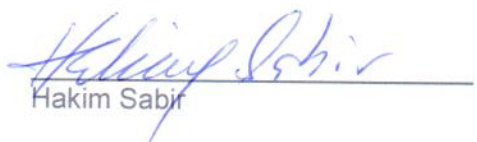

Britt Cannervall


Thomas Nilsson


Sandra Gonzales Hedrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14

Föreningens revisor


Hakim Sabir

KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna den 14 maj 2018

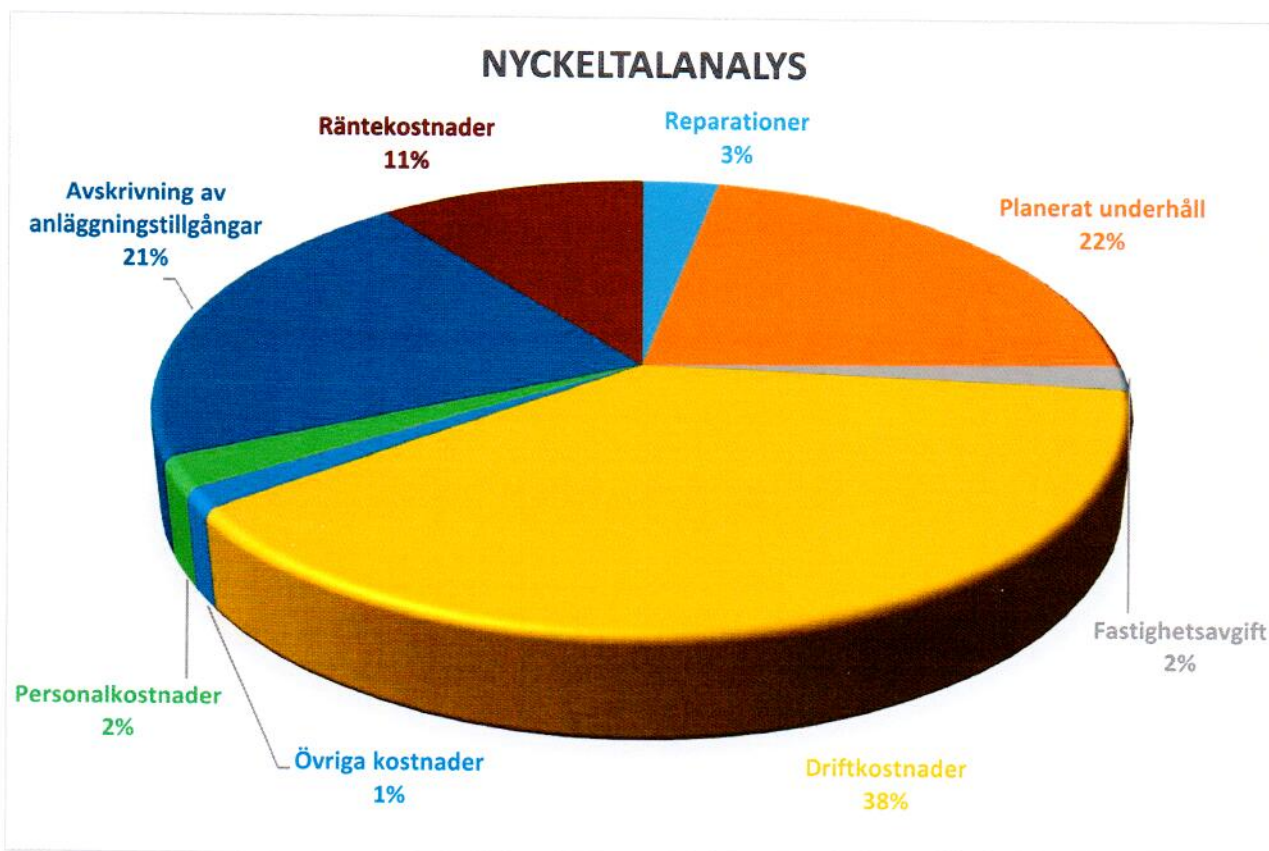
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Hakim Sabir
Förtroendevald revisor

Bilaga 1

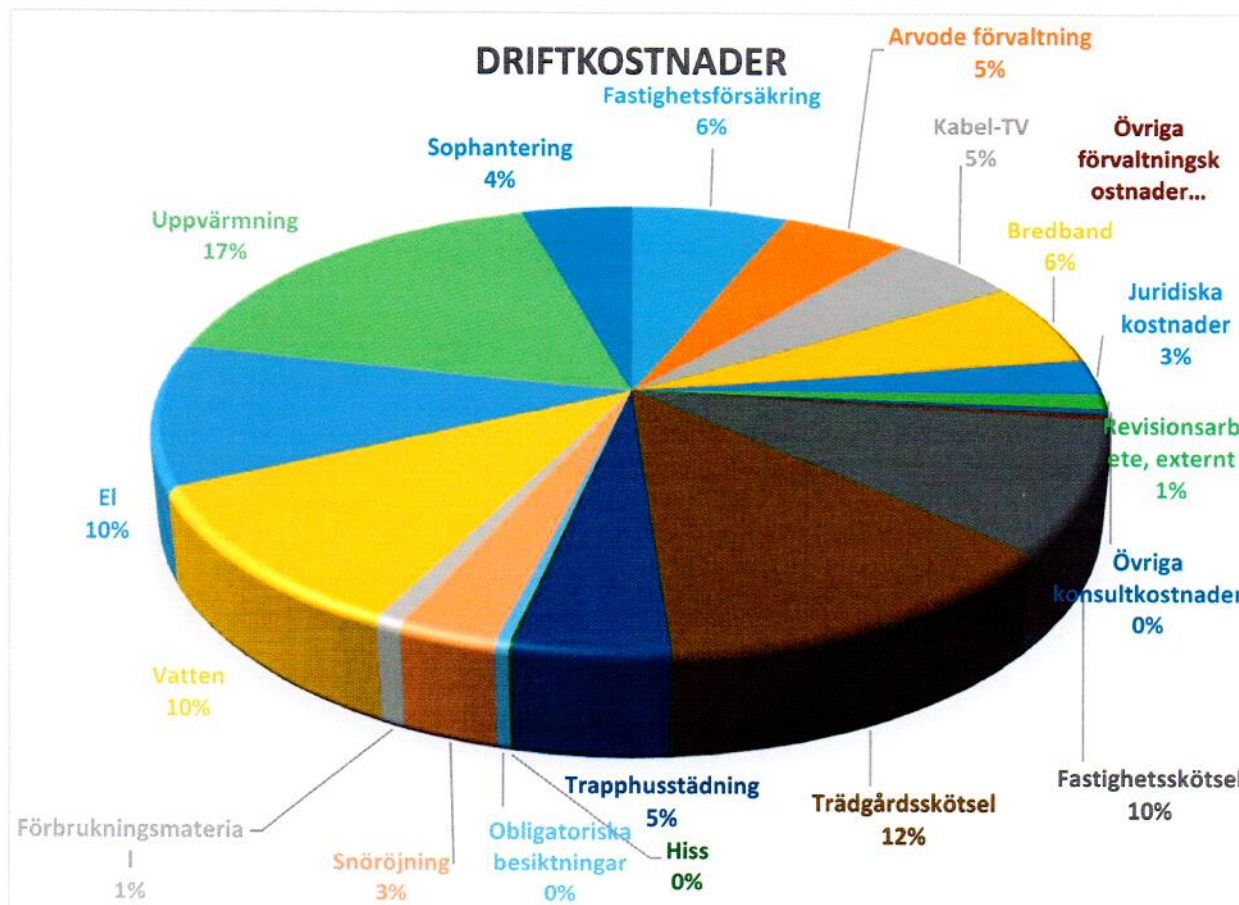
Nyckeltal

	12 mån	12 mån
Kostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	170 453	193 319
Planerat underhåll	1 234 902	973 132
Fastighetsavgift	99 940	96 368
Driftkostnader	2 168 170	2 376 922
Övriga kostnader	77 810	67 131
Personalkostnader	121 426	99 063
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 196 519	1 053 368
Räntekostnader	<u>598 423</u>	<u>633 925</u>
	5 667 643	5 493 228



Bilaga 2

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Fastighetsförsäkring	135 592	97 159
Arvode förvaltning	108 796	108 796
Kabel-TV	112 312	111 125
Bredband	128 700	129 599
Juridiska kostnader	59 369	91 437
Revisionsarbete, externt	23 750	24 114
Övriga konsultkostnader	9 750	200 000
Övriga förvaltningskostnader	6 125	9 208
Fastighetsskötsel	206 560	222 981
Trädgårdsskötsel	267 961	155 107
Trapphusstädning	98 496	103 249
Hiss	2 129	15 070
Obligatoriska besiktningar	9 105	0
Snöröjning	62 938	103 226
Förbrukningsmaterial	17 332	24 037
Vatten	225 958	227 849
El	226 462	220 793
Uppvärmning	370 967	637 296
Sophantering	95 868	95 876
Summa driftkostnader	2 168 170	2 576 922



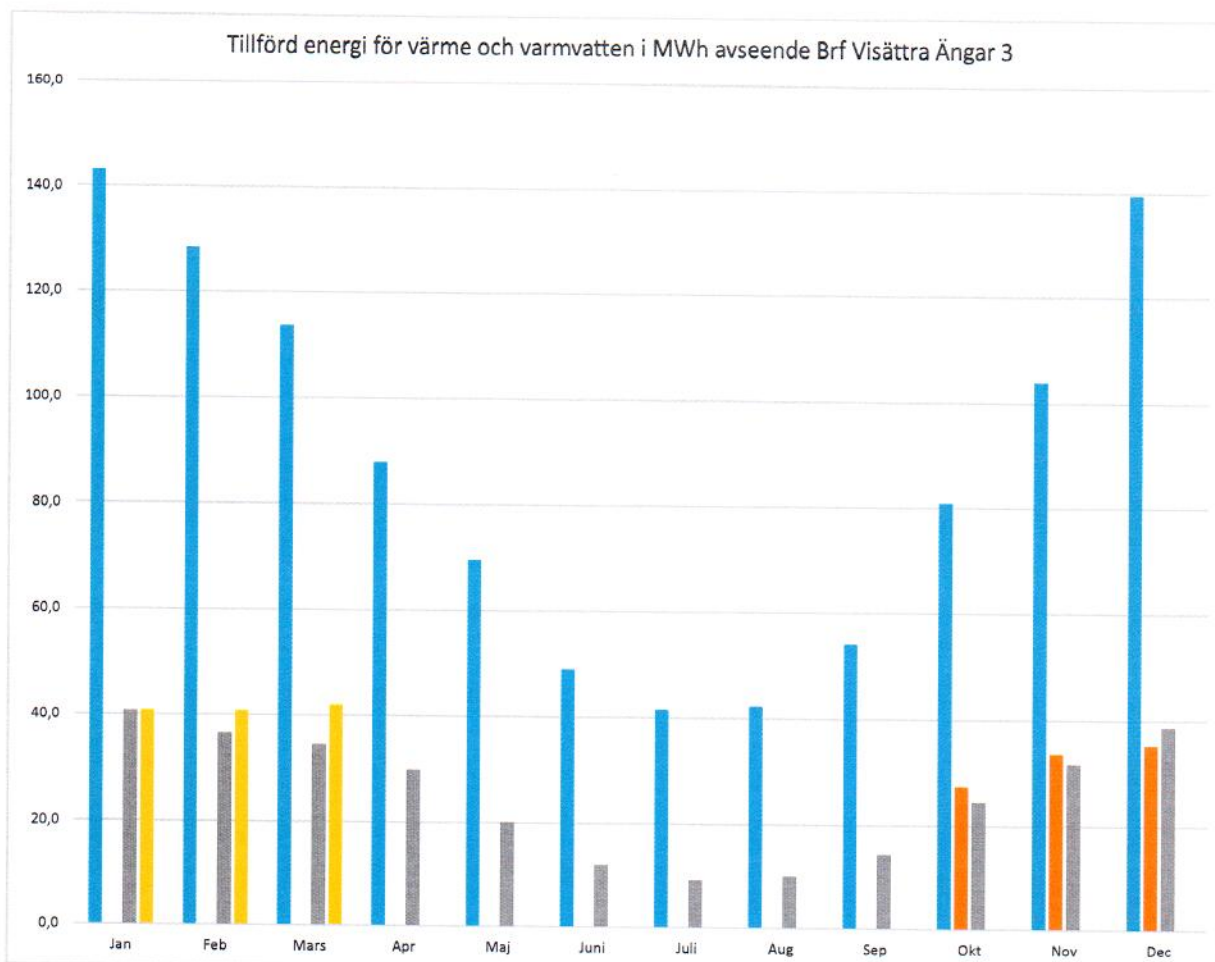
Bilaga 3

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Analys av driftkostnader per kvm och år	2017	2016
Boarea, kvm	7 205	7 205
Fastighetsförsäkring	19	13
Arvode förvaltning	15	7
Kabel-TV	16	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	8	13
Revisionsarbete, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	29	31
Trädgårdsskötsel	37	22
Trapphusstädning	14	14
Hiss	0	2
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snöröjning	9	14
Förbrukningsmaterial	2	3
Vatten	31	32
El	31	31
Uppvärmning	51	88
Sophantering	13	13
Summa driftkostnader	300	322

Bilaga 4

Statistik över tillförd energi för värme och varmvatten - Brf Visättra Ängar 3

Från och med 28 september 2016 ersattes fjärrvärmeanläggningen med den nya bergvärmeanläggningen.



Total energi, MWh,

År	Typ	Jan	Feb	Mars	Apr	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Sa
2010-2015, medel	Fjv	143,1	128,6	113,8	88,2	69,6	48,9	41,6	42,4	54,0	81,0	103,9	139,7	1 055
2016	Bergvärme										27,3	33,8	35,4	97
2017	Bergvärme	40,7	36,7	34,7	29,8	20,2	12,0	9,1	10,0	14,5	24,4	31,7	38,8	302
2018	Bergvärme	40,8	40,8	42,0										

Besparing, MWh - fjärrvärme i förhållande till bergvärme 2017

752

Besparing, %

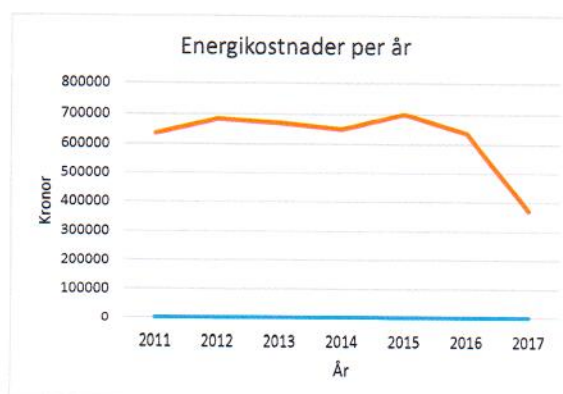
71%

Tillförd elenergi bergvärme 2017 i förhållande till fjärrvärme

29%

Utfall avseende energikostnader under perioden 2011-2017:

År	Typ	Kr
2011	Fjärrvärme	635 712
2012	Fjärrvärme	684 250
2013	Fjärrvärme	671 094
2014	Fjärrvärme	651 037
2015	Fjärrvärme	699 707
2016	Fjärrvärme 9 mån, bergvärme 3 mån	637 296
2017	Bergvärme	370 967



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter, m.m.). Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för yttre underhåll

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

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen senast 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelse anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta. Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, underhåll, ekonomi, styrelsens arbete och utbildning, m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Omsättningstillgångar

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott. Ett underskott kan täckas av fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Är intäkterna större än kostnaderna blir resultat ett överskott. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Styrelse - Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Årstämma väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen. Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Som avskrivningsplan används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (linjär avskrivning from 2014). Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgifter fastställs av styrelsen och är i regel fördelade efter bostadsrättshavarnas insatser. Årsavgiften skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Hyror för annan form än bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

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