



Riksbyggens BRF Visättra ängar nr 3  
Org nr 716420-4823  
Årsredovisning  
1/9 2005 - 31/8 2006

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

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

## AVSKRIVNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## BRÄNSLETILLÄGG

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

## EKONOMISK FÖRENING

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

## FOLKRÖRELSE

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

## 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.

## 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.

## Dagordning

för ordinarie föreningsstämma enligt stadgarnas § 29:

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
<i>Kassaflödesanalys</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Bilagor	
<i>Nyckeltal</i>	

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-09-01 till 2006-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Bengt Säberg	Ordförande	Föreningen	2007
Susane Genc	Vice ordförande	Föreningen	2007
Kristina Eriksson	Sekreterare	Riksbyggen	
Susanne Klevert	Vice sekreterare	Föreningen	2006
Shirin Afshari	Ledamot	Föreningen	2006

<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Fatemeh Mohamed	Suppleant	Föreningen	2006
Fredrik Zachrison	Suppleant	Föreningen	2007
Joakim Fernandez	Suppleant	Föreningen	2006
Leena Lundqvist	Suppleant	Föreningen	2007
Marina Kaj	Suppleant	Föreningen	2006
Moshtak Danka	Suppleant	Föreningen	2007
Lars Johnsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

<u>Ordinarie revisor</u>		
Anders Broms	Revisor	Föreningen
Per Engzell, KPMG Bohlins AB		

<u>Revisorssuppleant</u>		
Martina Stålnacke	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG Bohlins AB		

Valberedning  
Ingen valberedning är tillsatt.

<u>Studieombud</u>		
Moshtak Danka	Studieansvarig	Föreningen

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

### Fastigheter och lägenhetuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	11	18	14	8	–

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
2	76

Total bostadsarea: 4 992 kvm  
Total lokalarea: 2 213 kvm

Årets taxeringsvärde 55 000 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 55 000 000 kr

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.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma den 2005-11-28. Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

### Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	7 580	7 520	7 315	7 051	6 880
Årets resultat	454	1 461	883	260	734
Balansomslutning	87 811	90 400	88 998	88 694	100 377
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	858	846	815	774	755
Lån, kr / kvm	10 956	11 369	11 427	11 484	11 512
Ränta, kr / kvm	433	476	490	528	537
Driftskostnad, kr / kvm	302	297	260	276	257
Underhållsfond, kr / kvm	427	425	389	362	339

### Rekonstruktionsavtal

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

### Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (tkr):

Balanserat resultat	403 537
Årets resultat före fondförändring	453 880
Fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 913
Summa överskott	838 330

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Totalt att disponera	838 330
----------------------	---------

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

19

**RB BRF VISÄTTRA ÄNGAR 3**

716420-4823

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-09-01</i> <i>2006-08-31</i>	<i>2004-09-01</i> <i>2005-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 141 726	7 069 636
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 21 432	- 20 881
Övriga avgifter	3	456 847	467 909
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 891	3 149
		<u>7 580 032</u>	<u>7 519 814</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 378 082	- 223 157
Planerat underhåll	6	- 240 913	0
Fastighetsskatt *		- 242 358	135 701
Driftskostnader	7	-2 172 770	-2 143 321
Övriga kostnader	8	- 12 852	- 9 861
Personalkostnader	9	- 66 407	- 59 922
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 979 480	- 414 000
		<u>-4 092 862</u>	<u>-2 714 560</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 487 170</b>	<b>4 805 254</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 000	2 000
Ränteutgifter	11	81 183	84 014
Räntekostnader	12	-3 120 473	-3 430 126
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>453 880</b>	<b>1 461 142</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>453 880</u></b>	<b><u>1 461 142</u></b>

**Tillägg till resultaträkningen**

Avsättning till underhållsfond		- 260 000	- 255 000
lanspråktagande av underhållsfond		240 913	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 19 087</u>	<u>- 255 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>434 793</b>	<b>1 206 142</b>

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

**RB BRF VISÄTTRA ÄNGAR 3**

716420-4823

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-08-31</i>	<i>2005-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	83 243 731	84 223 211
		83 243 731	84 223 211
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
		20 000	20 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 263 731</b>	<b>84 243 211</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 566	72 844
Kundfordringar		1 250	0
Skattefordringar		46 437	45 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	120 158	96 732
		171 410	215 264
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 100 000	5 500 000
		4 100 000	5 500 000
Kassa och bank	17	275 437	441 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 546 848</b>	<b>6 157 149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 810 579</b>	<b>90 400 361</b>



**RB BRF VISÄTTRA ÄNGAR 3**

716420-4823

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-08-31</i>	<i>2005-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 534 348	3 534 348
Underhållsfond		3 078 858	3 059 771
		<u>6 613 206</u>	<u>6 594 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		403 537	- 802 606
Årets resultat		453 880	1 461 142
Avsättning till underhållsfond		- 260 000	- 255 000
lanspråktagande av underhållsfond		240 913	0
		<u>838 330</u>	<u>403 537</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>7 451 536</b>	<b>6 997 655</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	19	77 943 280	80 922 150
		<u>77 943 280</u>	<u>80 922 150</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		987 240	987 850
Leverantörsskulder		37 053	135 671
Skatteskulder		111 271	105 641
Medlemmarnas reparationsfond		69 557	74 764
Övriga skulder, kortfristiga	20	16 512	30 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 194 130	1 146 188
		<u>2 415 763</u>	<u>2 480 555</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>95 643 000</b>	<b>95 643 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



**RB BRF VISÄTTRA ÄNGAR 3**

716420-4823

**Kassaflödesanalys enligt indirekt metod**

	2006-08-31	2005-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>453 880</b>	<b>1 461 142</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	979 480	414 000
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<b>1 433 360</b>	<b>1 875 142</b>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 433 360</b>	<b>1 875 142</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 854	- 130 545
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 64 182	118 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 413 031</b>	<b>1 862 977</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 979 480	- 414 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 979 480</b>	<b>- 414 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 566 449</b>	<b>1 448 977</b>
Likvida medel vid årets början	5 941 885	4 492 908
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 375 437</b>	<b>5 941 885</b>
(se Not 16 och Not 17)		

**Uppllysning om betalda räntor**

För betald och erhållen ränta se Not 11/Not 12

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgäld tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 30 206 078 kr.

### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

### Underhåll/underhållsfond

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

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



	2006-08-31	2005-08-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 282 878	4 223 301
Hyror, lokaler	2 751 294	2 737 331
Hyror, p-platser	107 554	109 005
	<u>7 141 726</u>	<u>7 069 636</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 950	- 1 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20 482	- 19 481
	<u>- 21 432</u>	<u>- 20 881</u>
<b>Not 3 Övriga avgifter</b>		
Bränsleavgifter	456 847	467 909
	<u>456 847</u>	<u>467 909</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 000	295
Övriga intäkter	1 891	2 854
	<u>2 891</u>	<u>3 149</u>
<b>Not 5 Reparationer</b>		
Bostäder	35 842	- 944
Bostäder	34 295	20 337
Lokaler, gemensamma utrymmen	110 996	70 139
VVS	6 500	25 243
Ventilation	35 885	21 305
Elinstallationer	4 789	4 016
Hissar	67 585	24 482
Huskropp	10 881	18 319
Gårdar och grönanläggningar	38 953	7 500
Garage och parkeringsplatser	0	634
Tvättstugor	23 844	26 395
Övriga installationer	6 857	5 731
Vandalisering	1 655	0
	<u>378 082</u>	<u>223 157</u>
<b>Not 6 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	21 901	0
VVS	192 762	0
Hissar	26 250	0
	<u>240 913</u>	<u>0</u>

	2006-08-31	2005-08-31
<b>Not 7 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	27 783	27 300
Arvode förvaltning	207 073	201 687
Kabel-TV	115 676	125 504
Juridiska kostnader	1 639	2 700
Arvode auktoriserad revisor	27 700	29 000
Övriga förvaltningskostnader	6 123	1 595
Fastighetsskötsel	194 909	164 165
Trädgårdsskötsel	150 294	153 649
Rabatt/återbäring från RB	- 19 800	0
Städ	101 541	96 042
Obligatoriska besiktningar	47 664	86 497
Snöröjning	150 179	143 675
Förbrukningsmateriel	1 067	1 516
Vatten	153 678	147 827
El	230 360	260 778
Uppvärmning	693 987	627 439
Sophantering	82 897	73 948
	2 172 770	2 143 321
<b>Not 8 Övriga kostnader</b>		
Kreditupplysningar	1 000	1 750
Kontorsmateriel	2 400	2 508
Telefon och porto	1 849	2 563
Medlems- och föreningsavgifter	3 040	3 040
Konsultarvoden	4 563	0
	12 852	9 861
<b>Not 9 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	46 700	42 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 925	0
Arvode vicevärd	0	1 500
Föreningsvald revisor	50	1 600
Utbildning, förtroendevalda	4 375	1 250
Summa	53 050	47 150
Sociala kostnader	13 357	12 772
	66 407	59 922
<b>Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	979 480	414 000
	979 480	414 000
<b>Not 11 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 115	1 035
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	70 424	82 979
Avgifts- och hyresfordringar	8 895	0
Övriga ränteintäkter	749	0
	81 183	84 014

	2006-08-31	2005-08-31
<b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 997 059	3 304 828
Övriga räntekostnader	122 869	124 938
Övriga finansiella kostnader	545	360
	<u>3 120 473</u>	<u>3 430 126</u>
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
	<u>106 967 162</u>	<u>106 967 162</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>106 967 162</b>	<b>106 967 162</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-11 123 751	-10 709 751
	<u>-11 123 751</u>	<u>-10 709 751</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 979 480	- 414 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 103 231</b>	<b>-11 123 751</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-11 620 200	-11 620 200
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-11 620 200</b>	<b>-11 620 200</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>83 243 731</b>	<b>84 223 211</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	81 381 731	82 361 211
Mark	1 862 000	1 862 000
<b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 40 andelar i Riksbyggen	20 000	20 000
	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 976
Förutbetald vattenavgift	0	14 410
Förutbetald renhållning	0	5 940
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 534
Övriga förutbetalda driftkostnader	0	29 086
Övriga förutbetalda kostnader	6 071	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	86 678	0
Upplupna ränteintäkter	10 808	4 861
Fastighetsförsäkring	16 601	15 925
	<u>120 158</u>	<u>96 732</u>

				2006-08-31	2005-08-31
<b>Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>					
Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 100 000	5 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 000 000	1,65	2006-09-28		
90 dagar	1 000 000	2,35	2006-09-28		
90 dagar	1 000 000	2,35	2006-10-07		
90 dagar	1 100 000	2,35	2006-10-27		

**Not 17 Kassa och bank**

Avräkning med Föreningsparbanken	275 437	441 885
	275 437	441 885

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 534 348</b>	<b>3 059 771</b>	<b>403 537</b>
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 19 087
Avsättning enligt plan		260 000	
lanspråkstagande ur fond		- 240 913	
Årets resultat			453 880
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 534 348</b>	<b>3 078 858</b>	<b>838 330</b>

**Not 19 Fastighetslån, långfristiga**

Fastighetslån	78 930 520	81 910 000
Avgår nästa års amortering *	- 987 240	- 987 850
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>77 943 280</b>	<b>80 922 150</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,75	Rörligt	24 608 000		414 000	24 194 000
SEB BOLÅN AB	2,75	Rörligt	28 640 000		2 565 480	26 074 520
SEB BOLÅN AB	4,85	2008-03-28	28 662 000			28 662 000
			<b>81 910 000</b>		<b>2 979 480</b>	<b>78 930 520</b>

\* Ökad amorteringstakt i samband med låneomsättning.

**Fastighetslån, kortfristiga**

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 987 240	- 987 850
	- 987 240	- 987 850

**Not 20 Övriga skulder, kortfristiga**

Övriga skulder till kunder	16 512	30 000
Övriga kortfristiga låneskulder	0	441
	16 512	30 441

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2006-08-31	2005-08-31
Upplupna räntekostnader	464 287	525 589
Förutbetalda hyror och avgifter	520 621	539 543
Upplupen kostnad för rep och underhåll	56 196	1 276
Upplupna elkostnader	31 957	41 272
Upplupna vattenavgifter	13 058	0
Upplupna värmekostnader	53 777	15 090
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	23 601	0
Övrigt	30 633	23 418
	1 194 130	1 146 188

Huddinge 2006-10-10



Bengt Säberg



Susane Genc



Kristina Eriksson



Susanne Klevbert



Moshtak Danka

Vår revisionsberättelse har avgivits

2006-10-30

KPMG Bohlin AB


Per Engzell  
Auktoriserad revisor


Anders Broms



## 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 2005-09-01—2006-08-31. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. 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 30 oktober 2006



Anders Broms  
Föreningens revisor

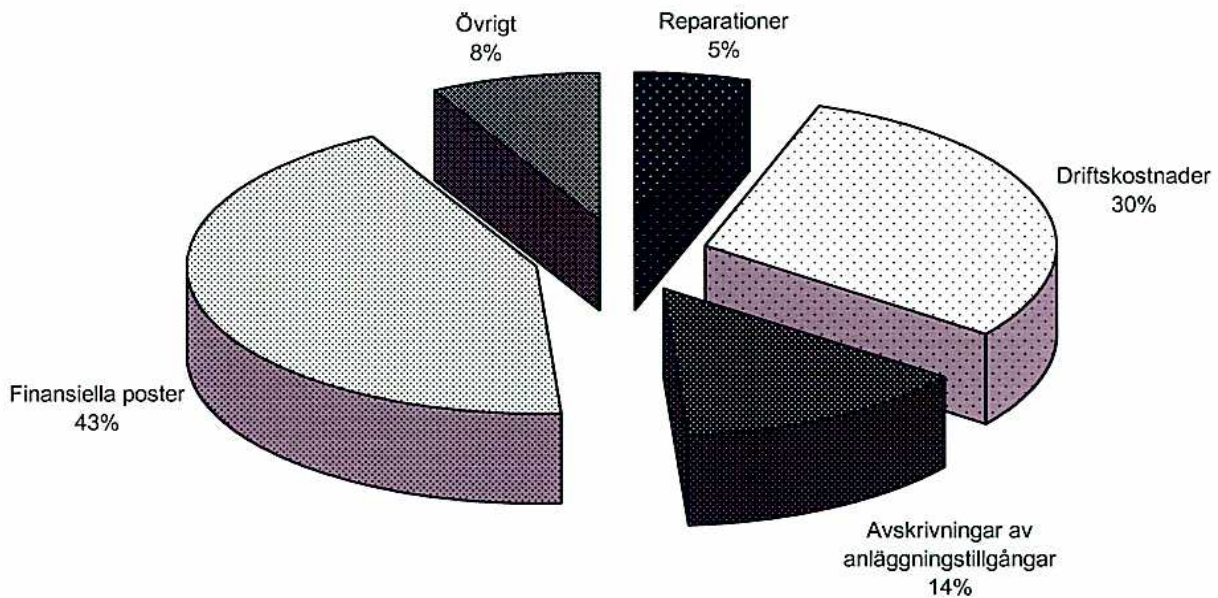
KPMG Bohlins AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	378 082	223 157
Planerat underhåll	240 913	0
Fastighetsskatt *	242 358	- 135 701
Driftskostnader	2 172 770	2 143 321
Övriga kostnader	12 852	9 861
Personalkostnader	66 407	59 922
Avskrivningar av anläggningstillgångar	979 480	414 000
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	3 120 473	3 430 126
Inkomstskatt	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 213 335</b>	<b>6 144 686</b>



**RB BRF VISÄTTRA ÄNGAR 3**

716420-4823

<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Fastighetsförsäkring	27 783	27 300
Arvode förvaltning	207 073	201 687
Kabel-TV	115 676	125 504
Juridiska kostnader	1 639	2 700
Arvode auktoriserad revisor	27 700	29 000
Övriga förvaltningskostnader	6 123	1 595
Fastighetsskötsel	194 909	164 165
Trädgårdsskötsel	150 294	153 649
Rabatt/återbäring från RB	- 19 800	0
Städ	101 541	96 042
Obligatoriska besiktningar	47 664	86 497
Snöröjning	150 179	143 675
Förbrukningsmateriel	1 067	1 516
Vatten	153 678	147 827
Ei	230 360	260 778
Uppvärmning	693 987	627 439
Sophantering	82 897	73 948
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 172 770</b>	<b>2 143 321</b>

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. 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. 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.



Årsredovisningen är upprättad av  
BRF Visättra ängar 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. 08-6023600  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)