



**Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3**  
**Org nr 716420-4823**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**

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

## 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.

## Innehåll

	sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1 - 3

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

Viera Reichelova	Ordförande	vald tom 2015
Mikael Storkamp	Sekreterare	vald tom 2016
Annele Seppänen	Ledamot	vald tom 2016
Stavros Kanellos	Ledamot	vald tom 2016
Jonas Zetterlund	Ledamot	vald tom 2015

##### Suppleanter

Elin Karlsson	vald tom 2016
Konstantin Kanellos	vald tom 2016
Waldo Inza	vald tom 2015

I tur att avgå är ledamöterna Viera Reichelova och Jonas Zetterlund samt suppleant Waldo Inza. Ledamot Jonas Zetterlund avgick på egen begäran 2014-06-10.

##### Ordinarie revisorer

Liselotte Svensson*	Intern revisor
KPMG AB, Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

##### Revisorsuppleanter

Elsa Johansson*	Intern revisorssuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

\* Revisorsuppleant Elsa Johansson trädde in som ordinarie revisor efter att Liselotte Svensson har flyttat från föreningen 2014-11-01.

##### Valberedning

Carolina Figueroa  
Servet Ulusoy  
Tytti Hiekkaranta

##### Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Skapa föreningens egen webbplats  
Informationsmöte för BRF från Skatteverket  
Vattenskador och försäkring  
Ekonomi i fokus  
Styrelsemässa  
SBAB kundträff  
Att sitta i styrelse



## **Firmateckning**

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

## **Fastigheter**

Årets taxeringsvärde	82 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 200 000 kr

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

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 2014. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### Reparationer:

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 101 147 kr som redovisas i not 5.

### Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 240 996 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

### Under 2014 genomfördes följande planerat underhåll

- Rengöring av ventilationskanaler samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Målning av soprum inklusive dörrar till soprum
- Årlig servis av hissar, tvättstugor och tak

### Följande planeras för räkenskapsår 2015

- Utvändig och invändig målning av tvättstugan, lekställning, mm
- Installation av fläktstyrning frånluft
- Installation av LED belysning i trapphusen
- Planerat underhåll av trädgård
- Planerat underhåll av avloppsrör
- Planerat underhåll av ventilation i tvättstugor
- Installation av staket runt lekplatsen

### Stadgeenlig besiktning

Besiktningen av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 10 november 2014. I besiktningen deltog förvaltare Tommy Persson från Fastighetsskötsel AB och Konstantin Kanellos från föreningen. Besiktningen omfattade fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks.

### Redovisning från styrelsens arbete

- Styrelsen har gjort en revidering av budget under 2014 och med hänsyn till de rådande låga bolåneräntorna har beslutat att göra en extra amortering med 1 miljon kronor. Målet är att minska föreningens totala fastighetslån och därmed minska föreningens framtida räntekostnader.
- Föreningen hade vårstäddag 2014-05-10 samt höststäddag 2014-10-25.
- Styrelsen utfärdade 4 styck informationsblad under 2014.

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

716420-4823

www.visattraangar3.se

#### 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

S:T Eriks Hiss AB

Hissar from 2010-01-01 tom 2014-12-31

Peab (tidigare KPK)

Snöröjning from 2010-01-01

Mark och Landskapsteknik (MLT)

Trädgårdsskötsel from 2011-05-01

#### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter (ej bränsletillägg) har sänkts med 2 % from 1 juli 2014 och motsvarar 856 kr/m<sup>2</sup>.

#### **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 7205 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:

7205 kvm

#### Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2014 hållit en ordinarie stämma 2014-06-09.

Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden.

#### Överlåtelse

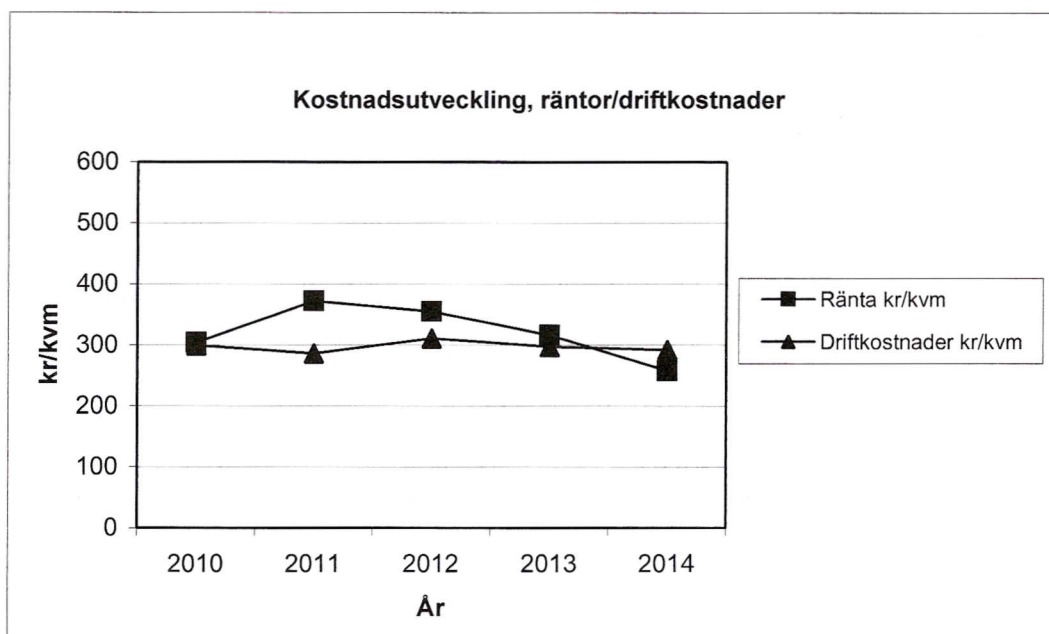
Under verksamhetsåret 2014 har totalt 11 styck överlåtelse av bostadsrätt skett (varav 9 styck via försäljning och 2 styck via gåvobrev) (jämfört med totalt 11 st under 2013).

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning</i>	12 mån <b>2014</b>	12 mån <b>2013</b>	12 mån <b>2012</b>	12 mån <b>2011</b>	16 mån <b>2010</b>
<i>Rörelsens intäkter (tkr)</i>	6 926	7 124	7 363	7 401	9 645
<i>Resultat efter finansiella poster (tkr)</i>	1 428	1 943	1 458	1 584	1 247
<i>Resultat efter fondförändring (tkr)</i>	1 169	1 751	1 709	1 279	1 887
<i>Eget kapital (tkr)</i>	18 536	17 108	15 165	13 707	12 122
<i>Balansomslutning (tkr)</i>	81 656	81 658	82 222	84 097	84 358
<i>Soliditet (%)</i>	23	21	18	16	14
<i>Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)</i>	865	891	910	910	910*
<i>Driftkostnad (kr/kvm)</i>	292	297	311	286	299**
<i>Ränta (kr/kvm)</i>	258	316	355	372	304*
<i>Underhållsfond (kr/kvm)</i>	467	431	405	439	347
<i>Lån (kr/kvm)</i>	8 609	8 799	9 129	9 597	9 927

\*) omräknat per 12 månader; \*\*) omräknat per 12 månader från totala driftkostnader

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 003 046
Årets resultat	<u>1 427 820</u>
Summa överskott	9 430 866

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	9 430 866

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1,2	6 455 267	6 650 073
Övriga förvaltningsintäkter	3,4	<u>471 048</u>	<u>473 883</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 926 315</b>	<b>7 123 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer, underhåll	5,6	-342 143	-236 414
Fastighetsavgift		-93 176	- 91 276
Driftkostnader	7	-2 105 741	-2 137 776
Övriga kostnader	8	-70 182	-34 496
Personalkostnader	9	-60 971	-69 515
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-1 009 046</u>	<u>-384 046</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 681 259</b>	<b>-2 953 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 245 056</b>	<b>4 170 433</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	11	42 313	51 534
Räntekostnader	12	<u>-1 859 549</u>	<u>-2 278 836</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 817 236</b>	<b>-2 227 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 427 820</b>	<b>1 943 131</b>
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 427 820</b>	<b>1 943 131</b>

### Övrig upplysning till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-500 000	-300 000
lanspråkstagande av underhållsfond	<u>240 996</u>	<u>107 570</u>
Förändring av underhållsfond	-259 004	- 192 430
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>1 168 816</b>	<b>1 750 701</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	77 366 676	78 375 722
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 366 676</b>	<b>78 375 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 580	- 2 612
Skattefordran		12 107	2 126
Skattekonto		22 626	50 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>84 457</u>	<u>106 317</u>
		123 770	156 227
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		3 838	2 523
Bankmedel SBAB		3 344 214	2 702 113
Medel på Handelsbanken		<u>817 167</u>	<u>421 742</u>
		4 165 219	3 126 378
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 288 989</b>	<b>3 282 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 655 665</b>	<b>81 658 327</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>3 365 979</u>	<u>3 106 975</u>
		9 105 327	8 846 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 003 046	6 318 918
Årets resultat		<u>1 427 820</u>	<u>1 943 131</u>
		9 430 866	8 262 049
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 536 193</b>	<b>17 108 372</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	61 649 784	63 024 784
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		375 000	375 000
Leverantörsskulder	17	240 820	244 351
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder, kortfristiga	18	49 056	115 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>804 812</u>	<u>790 418</u>
		1 469 688	1 525 171
<b>Summa skulder</b>		<b>63 119 472</b>	<b>64 549 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 655 665</b>	<b>81 658 327</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		<b>95 643 000</b>	<b>95 643 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

<i>Den löpande verksamheten</i>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 427 820</b>	<b>1 943 131</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm</i>		
Avskrivningar	1 009 046	384 046
	<b>2 436 866</b>	<b>2 327 177</b>
Årets skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 436 866</b>	<b>2 327 177</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	32 457	156 063
Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)	- 55 483	- 132 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 413 840</b>	<b>2 350 821</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Försäljning av anläggningstillgångar</b>	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-1 375 000	- 2 375 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 1 375 000</b>	<b>- 2 375 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 038 840</b>	<b>- 24 179</b>
Likvida medel vid årets början	3 126 378	3 150 557
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 165 218</b>	<b>3 126 378</b>
(se post Kassa och bank under Balansräkning)		
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12		

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1) om Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Periodiseringar har gjorts på samma sätt som f g 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 f.g. 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 planenlig 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

Från och med detta räkenskapsår skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden på 100 år, dvs med 1 % per år. Föregående års avskrivningar har gjorts med motsvarande ordinarie amortering per år. Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31                      2013-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	6 228 972	6 422 906
Hyror, förråd + fören. lokal	21 392	21 040
Hyror, p-platser	<u>204 907</u>	<u>206 127</u>
	6 455 271	6 650 073

**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser, öres -kronutjämnning	-4	0
	0	0

**Not 3 Bränsleavgifter**

Bränsleavgifter, bostäder	<u>467 868</u>	<u>467 868</u>
	467 868	467 868

**Not 4 Övriga förvaltningsintäkter**

Vinst vid avyttring bostadsrätt	0	0
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	<u>3 180</u>	<u>6 015</u>
	3 180	6 015

**Not 5 Reparationer**

Tvättstugor	1 238	26 513
Reparationer-Installationer	9 388	0
Vatten/Avlopp	5 371	420
Värme	4 048	9 892
Ventilation	15 060	0
Elinstallationer	6 958	16 208
Soprum	5 381	0
Hissar	36 213	53 288
Huskropp	0	5 808
Tak	9 428	0
Port, dörrar och fönster	8 062	13 990
Gårdar och grönanläggningar	<u>0</u>	<u>2 725</u>
	101 147	128 844

**Not 6 Planerat underhåll**

Ventilation	50 920	0
Soprum	149 325	0
Tvättstugor	7 388	0
Trädgård	0	34 045
Lekplats	0	73 525
Hiss	19 110	0
Tak	<u>14 253</u>	<u>0</u>
	240 996	107 570

7

2014-12-31

2013-12-31

**Not 7 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	69 104	60 076
Arvode förvaltning	144 604	140 804
Kabel-TV	111 106	108 225
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	15 992	- 4 455
Revisionsarvode, externt	22 500	23 750
Övriga förvaltningskostnader	24 666	33 067
Fastighetsskötsel	95 621	103 050
Trädgårdsskötsel	152 940	139 058
Trapphusstädning	91 266	89 296
Obligatoriska besiktningar	48 827	23 149
Hiss	0	19 110
Snöröjning	51 682	99 438
Förbrukningsmaterial/Inventarier	9 745	8 028
Vatten	195 583	193 537
El	219 404	239 061
Uppvärmning	651 037	671 094
Sophantering	72 964	62 778
	<u>2 105 741</u>	<u>2 137 776</u>

**Not 8 Övriga kostnader**

Självrisk	47 000	0
Kontorsmaterial	98	1 474
Telefon och porto	4 066	5 883
Tidskrifter och facklitteratur	905	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 440	6 130
Konsultarvoden	5 156	9 906
Bankkostnader	3 686	3 799
Övriga kostnader	2 831	6 709
	<u>70 182</u>	<u>34 496</u>

**Not 9 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	44 904	46 549
Övriga ersättningar till förtroendevalda	999	4 500
Arvode föreningens revisor	2 100	1 500
Ersättning avseende juridiska frågor	0	2 000
Ersättning avseende förvaltningsfrågor	0	0
Utbildning	0	0
Summa	<u>48 003</u>	<u>54 549</u>

Sociala kostnader

<u>12 968</u>	<u>14 967</u>
60 971	69 516

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	1 000 000	375 000
Bredbandsinstallation	9 046	9 046
	<u>1 009 046</u>	<u>384 046</u>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 11 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	42 313	51 231
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	0
Övriga ränteintäkter	<u>0</u>	<u>303</u>
	42 313	51 534
<b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 859 538	2 278 836
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>11</u>	<u>0</u>
	1 859 549	2 278 836
<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
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
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-17 134 058	-16 759 058
Anslutningsavgifter	<u>-63 320</u>	<u>-54 274</u>
	-17 197 378	-16 813 332
Årets avskrivning byggnader	-1 000 000	- 375 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 046</u>	<u>-9 046</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 206 424</b>	<b>- 17 197 378</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Avskrivet SBG lån 2003-02-28	<u>- 11 620 200</u>	<u>- 11 620 200</u>
<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>77 366 676</b>	<b>78 375 722</b>
Varav		
Byggnader	75 350 904	76 350 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	153 772	162 818
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt taxeringsvärde	82 000 000	82 000 000
varav byggnader	54 000 000	54 000 000



	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald vattenavgift	0	14 921
Förutbetald Medlemsavgift	6 440	0
Förutbetald Fastighetsjour	0	6 165
Förutbetald kabel-TV avgift	27 775	27 778
Förutbetald bredbandskostnad	32 175	32 175
Förutbetalt serviceavtal, hiss	0	9 555
Fastighetsförsäkring	17 793	15 723
Övriga förutbetalda kostnader	<u>274</u>	<u>0</u>
	84 457	106 317

Not 15 Eget kapital	Bundet Insatser och uppl. avgift	Bundet Underhålls fond	Fritt Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>5 739 348</b>	<b>3 106 975</b>	<b>8 262 049</b>
Avsättning till underhållsfond		500 000	- 500 000
Uttag ur underhållsfond		-240 996	240 996
Årets resultat			<u>1 427 820</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 739 348</b>	<b>3 365 979</b>	<b>9 430 865</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	62 024 784	63 399 784
Avgår nästa års amortering	<u>- 375 000</u>	<u>- 375 000</u>
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>61 649 784</b>	<b>63 024 784</b>

Låneinst	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,40	Rörlig	3 815 790	1 375 000	2 440 790
SBAB	1,39	Rörlig 3 mån	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	2,74	2016-10-12	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	1,39	Rörlig 3 mån	12 222 046	0	12 222 046
SBAB	4,19	2015-11-05	11 000 000	0	11 000 000
SBAB	4,19	2015-11-05	11 917 868	0	11 917 868
Medel	<b>3,08</b>		<b>63 399 784</b>	<b>1 375 000</b>	<b>62 024 784</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 17 Leverantörsskulder</b>		
Vatten	14 405	29 332
El	25 648	41 057
Värme	53 223	64 281
Trapphusstädning	7 730	7 564
Hiss	14 907	7 051
Fastighetsskötsel	29 624	22 500
Trädgårdsskötsel	12 745	12 613
Räntor	571	0
Climapac Stockholm AB	8 279	0
Canal Digital	27 775	27 778
Bredband	32 175	32 175
Inspecta Sweden AB	7 298	0
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	<u>6 440</u>	<u>0</u>
	240 820	244 351
<b>Not 18 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Depositioner	23 057	89 116
Övriga korta skulder	350	150
Källskatter	13 200	13 470
Sociala avgifter	<u>12 449</u>	<u>12 666</u>
	49 056	115 402

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	160 043	160 043
Fjärrvärme	99 215	92 227
Upplupen trappstädning	7 730	11 039
EI	23 967	0
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	10 090	12 838
Förutbetalda hyror och avgifter	477 772	488 237
Bankavgift	595	634
	<u>804 812</u>	<u>790 418</u>

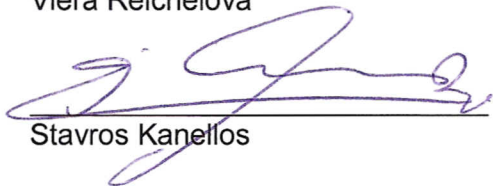
Stockholm 2015 - 03 - 30



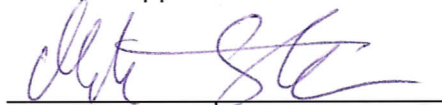
Viera Reichelova



Annele Seppänen



Stavros Kanellos




Mikael Storkamp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 03 - 31

Föreningens revisor

  
Elsa Johansson

KPMG AB

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar Nr 3 för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Visättra Ängar Nr 3s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar Nr 3 för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

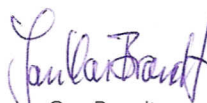
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 31 mars 2015



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Elsa Johansson

## Nyckeltal

12 mån

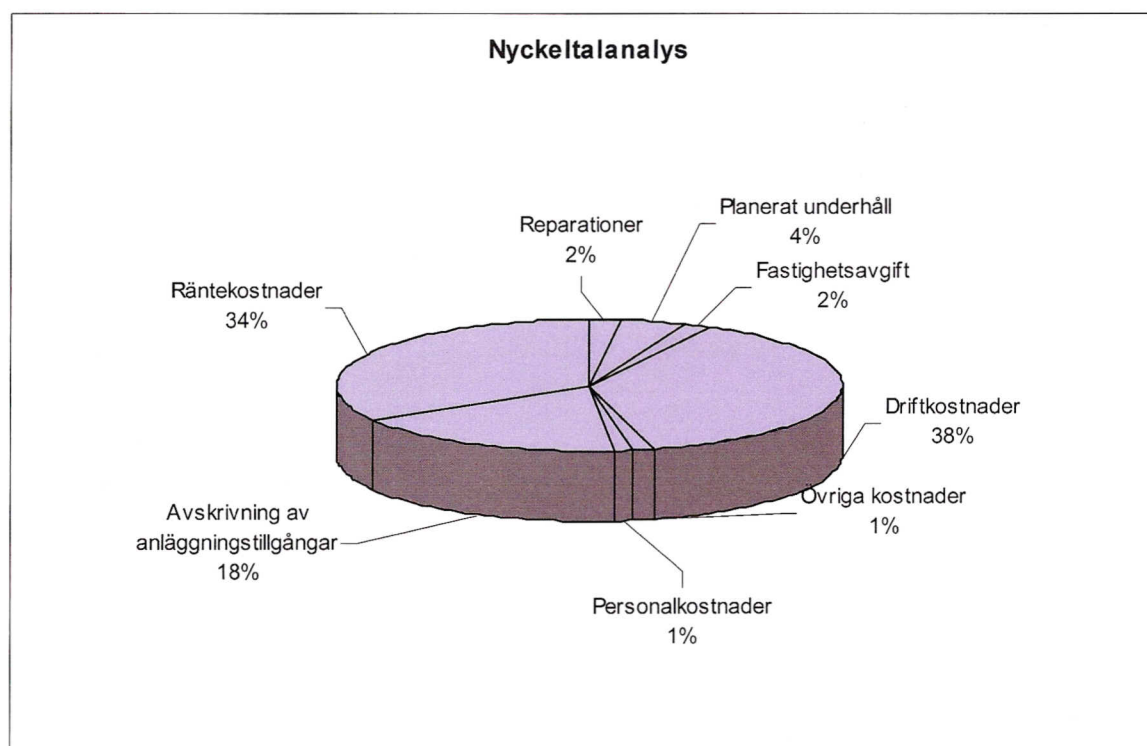
12 mån

### Kostnadsfördelning

2014

2013

Reparationer	101 147	128 844
Planerat underhåll	240 996	107 570
Fastighetsavgift	93 176	91 276
Driftkostnader	2 105 741	2 137 776
Övriga kostnader	70 182	34 496
Personalkostnader	60 971	69 515
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 009 046	384 046
Räntekostnader	<u>1 859 549</u>	<u>2 278 836</u>
	5 540 808	5 232 359

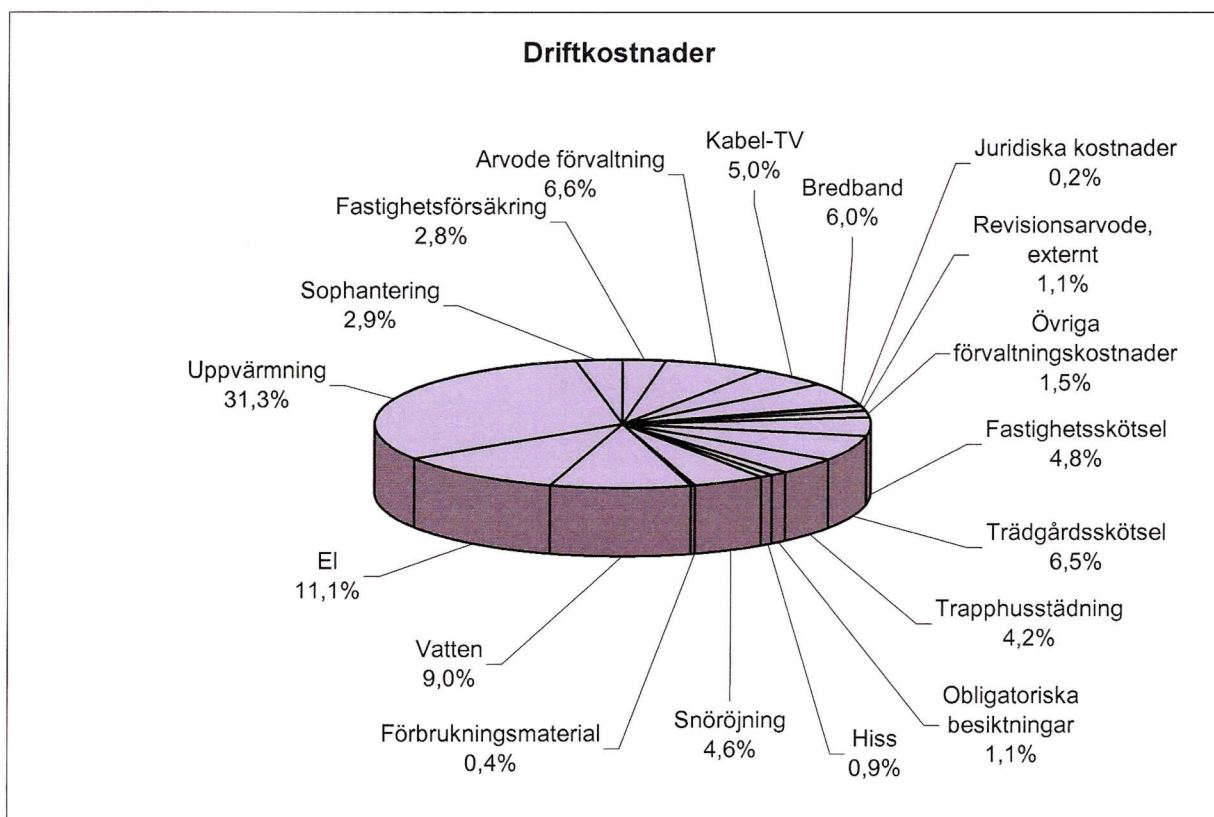


**Driftkostnadsfördelning**

12 mån

12 mån

	2014	2013
Fastighetsförsäkring	69 104	60 076
Arvode förvaltning	144 604	140 804
Kabel-TV	111 106	108 225
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	15 992	-4 455
Revisionsarvode, externt	22 500	23 750
Övriga förvaltningskostnader	24 666	33 067
Fastighetsskötsel	95 621	103 060
Trädgårdsskötsel	152 940	139 058
Trapphusstädning	91 266	89 296
Obligatoriska besiktningar	48 827	23 149
Hiss	0	19 110
Snöröjning	51 682	99 438
Förbrukningsmaterial	9 745	8 028
Vatten	195 583	193 537
El	219 404	239 061
Uppvärmning	651 037	671 094
Soppantering	72 964	62 778
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 105 741</b>	<b>2 137 776</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

12 mån

12 mån

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>BOA (kvm)</b>	<b>7205</b>	<b>7205</b>
<b>Kostnadsfördelning</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Kr/kvm</b>
Fastighetsförsäkring	10	8
Arvode förvaltning	20	20
Kabel-TV	15	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	2	-1
Revisionsarvode, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	3	5
Fastighetsskötsel	13	14
Trädgårdsskötsel	21	19
Trapphusstädning	13	12
Obligatoriska besiktningar	7	3
Hiss	0	3
Snöröjning	7	14
Förbrukningsmaterial	1	1
Vatten	27	27
El	30	33
Uppvärmning	90	93
Sophantering	<u>10</u>	<u>9</u>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>292</b>	<b>297</b>

## 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 av 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 resultatet 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 från 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.