

Årsredovisning

Brf Visättra Ängar nr 3

Org.nr: 716420-4823

2019



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Visättra Ängar nr 3 i samarbete med Fastighetsskötsel AB - www.fastighetsskotsel.se

Brf Visättra Ängar nr 3
Org.nr 716420-4823

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.

Styrelsen för Brf Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 registrerades den 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 1993-06-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-02-14.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huddinge Mangården 2 med adress Mangårdsvägen 17-31 i Huddinge kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Mangården 2 den 1990-12-11. På fastigheten finns 1 st flerbostadshus i fem våningar, 2 st flerbostadshus i 4 våningar, 1 st komplementbyggnad avseende tvättstuga inkl värmecentral samt 1 st friliggande parkeringsdäck i två plan.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Årets taxeringsvärde	113 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Fastighetsförsäkringen gäller utan kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna skall således teckna egna individuella försäkringar avseende bostadsrättstillägg.

Byggnadernas uppvärmning sker med en bergvärmeanläggning som distribuerar värme via ett vattenburet radiatorsystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 st lägenheter med bostadsrätt, 37 st lokaler med hyresrätt och 84 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	2 st	102,0 kvm
2 rok	17 st	1 222,5 kvm
3 rok	23 st	2 081,0 kvm
4 rok	23 st	2 469,5 kvm
<u>5 rok</u>	<u>11 st</u>	<u>1 329,5 kvm</u>
Sa	76 st	7 204,5 kvm

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

<u>Förråd</u>	<u>37 st</u>	<u>97,2 kvm</u>
Sa	37 st	97,2 kvm

Parkeringsplatsernas fördelning framgår enligt följande.

P-plats ovan tak, personbil	42 st
P-plats under tak, personbil	38 st
<u>P-plats, MC</u>	<u>4 st</u>
Sa	84 st

Teknisk status

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från 2020 och fram till 2039. Kostnaderna för föreningens underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 9,1 Mkr.

Nedanstående underhåll har genomförts sedan 2009/10:

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Takmålning	2009/10
Byte av 4 st tvättmaskiner	2009/10
Byte av 2 st torktumlare	2009/10
Fd tvättstugelokal på Mangårdsvägen 25 har byggts om till föreningslokal	2009/10
Upprustning av lekplatsen på gården Mangårdsvägen 23-31	2011
Trädgårdsunderhåll (trädfällning)	2011
Planerat underhåll av föreningens hissar	2011
Installation av närvarostyrd belysning i källare, soprum och tvättstuga	2012
Omläggning av asfalt utanför Mangårdsvägen 19 och 23	2012
Linjemarkering av p-platser	2012
Trädfällning och slyröjning av föreningens naturmark	2012
Plantering av häckar runt uteplatser på Mangårdsvägen 19, 23 och 31	2012
Byte av två torkskåp i tvättstugan	2012
Byte av gungställning på gården	2013
Planerat underhåll av trädgård	2013
Rengöring av ventilationskanaler samt OVK	2014
Målning av soprum inklusive dörrar till soprum	2014
Årlig service av hissar, tvättstugor och tak	2014
Byte av fläktar inkl ny fläktstyrning	2015
injustering av ventilationssystemet	2015

Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet	2015
Installation av sk avgasare	2015
Spolning av avloppssystemet	2015
Åtgärder på plåttak och burspråk	2015
Radonmätning	2015
Installation av bergvärme (investering)	2016
Installation av LED belysning utvändigt	2016
Målning av tvättstugan utvändigt och invändigt	2016
Nytt staket mellan lekplats och Mangårdsvägen	2016
Planerat underhåll av ventilation i tvättstugor	2016
Planerat underhåll av trädgård	2016
Installation av LED-belysning i trapphus	2017
Målning av trapphus	2017
Planerat underhåll av trädgård	2017
Nybyggnad av 4 st parkeringsplatser	2018
Montering av nya infartsbommar	2018
Renovering av spaljéer på garaget	2018
Ny anläggning för hushållsavfall	2018
Nybyggnad av uteplats på Mangårdsvägen 17-19	2019
Renovering av lekplats på Mangårdsvägen 17-19	2019
Nybyggnad av staket vid Mangårdsvägen 17-19	2019
Planerat underhåll av trädgård/mark	2019

Nedanstående underhåll planeras:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Målning av taksprång	2020
Spolning av avloppssystem	2020
OVK-besiktning	2020
Energideklaration	2020
Renovering av hissar	2021

Förvaltning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2019. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Föreningen har därutöver avtal med följande leverantörer:

KEAB Gruppen AB	Städning from 2019-11-01
Hissen AB	Hissar from 2018-01-01
Svensk Utemiljö AB	Trädgård och snöröjning from 2017-11-01
Enstar AB	Serviceavtal avseende bergvärmeanläggning from 2016-11-16
P-service	Parkeringsövervakning from 2018-01-01
Entema Entreprenader & Service AB	Tvättstugeservice from 2011-11-01

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 76 st.

Under året har 9 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter. (jämfört med 9 st lägenheter under 2018).

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	107 st
Nya medlemmar under året:	12 st
Avgående medlemmar under året:	-11 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	108 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Hilkka Kankaanpää	Ordförande	vald tom 2021
Britt Cannervall	Ledamot	vald tom 2020
Mariola Laga	Ledamot	vald tom 2021
Thomas Tekka	Ledamot	vald tom 2020
Mikael Gelius	Ledamot	vald tom 2020
Stefan Eriksson	Ledamot	vald tom 2020
Thomas Nilsson	Ledamot	vald tom 2021
Goytia Vasquez Erik Marcelo	Suppleant	vald tom 2021
Tytti Hiekkaranta	Suppleant	vald tom 2020

Revisor

Till revisor på stämman valdes följande:

Hakim Sabir	Intern revisor
Certe Revision, Petter Kindlund	Auktoriserad revisor

Valberedning

Stämman utsåg ingen valberedning.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2019.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda möten.

Firmateckning

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

Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Koll som internrevisor.
Vattenskada och försäkring.
Kurs från Brandkontoret.
Brandskydd och olyckor.
Ny i styrelsen.
Vattenskador.
Miljö, gröna lån.

Händelser under räkenskapsåret

Redovisning från styrelsens arbete

Föreningen hade vårstäddag 2019-04-27.
Styrelsen har fortlöpande informerat sina medlemmar dels genom informationsblad samt dels genom informationsflöde på föreningens hemsida.

Reparationer

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 313 379 kr som redovisas i not 4.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 1 004 823 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 5.

Föreningens ekonomi

Föreningens senaste justering av årsavgifterna har skett fr o m 1 januari 2019. Då sänktes årsavgifterna med 1,5% vilket efter sänkning motsvarar en årsavgift om 823 kr/m² /år. Styrelsen kan konstatera att föreningens årsavgifter inkl bränsletillägg har sedan 2011 succesivt sänkts. Totalt sett sedan 2011 har föreningen sänkt årsavgifterna inkl bränsletillägg från 7 034 539 kronor/år till 5 887 918 kronor/år. Detta motsvarar en sänkning med ca 16% eller med ca 1 146 621 kronor. Styrelsen har bedömt att det i nuläget inte finns utrymme för ytterligare sänkningar. Styrelsen har således beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade under kalenderåret 2020.

Föreningens resultat för år 2019 är 293 Kkr (föregående år 645 Kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med -352 Kkr. En anledning till det försämrade resultatet beror på ökade kostnader för underhåll i förhållande till föregående år.

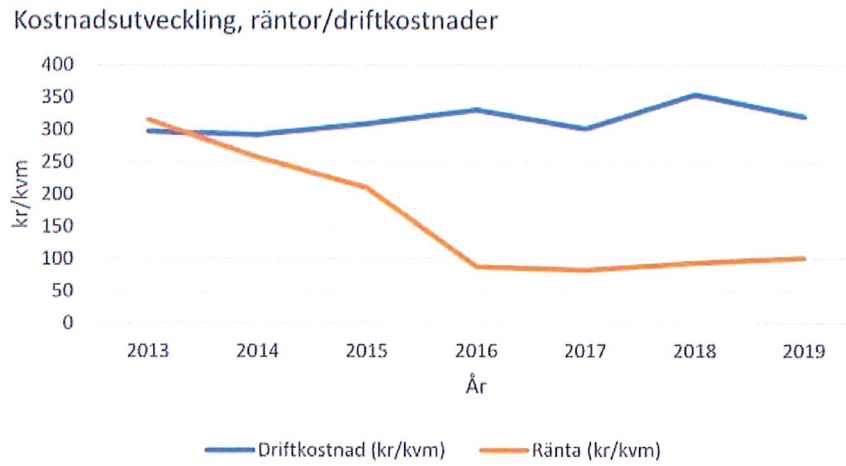
I resultatet ingår avskrivningar med -1 287 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 3 963 Kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 3 646 Kkr. Kassaflödet under året har minskat med ca -317 Kkr. En anledning till den negativa förändringen av kassaflödet beror på att föreningen har amorterat sina lån med -924 Kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med -924 Kkr. Föreningen har därvidlag vid årets utgång lån på ca 58,2 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 8 081 kr per kvm bostadsrättsyta.

Kostnadsutveckling, Räntor/driftkostnader

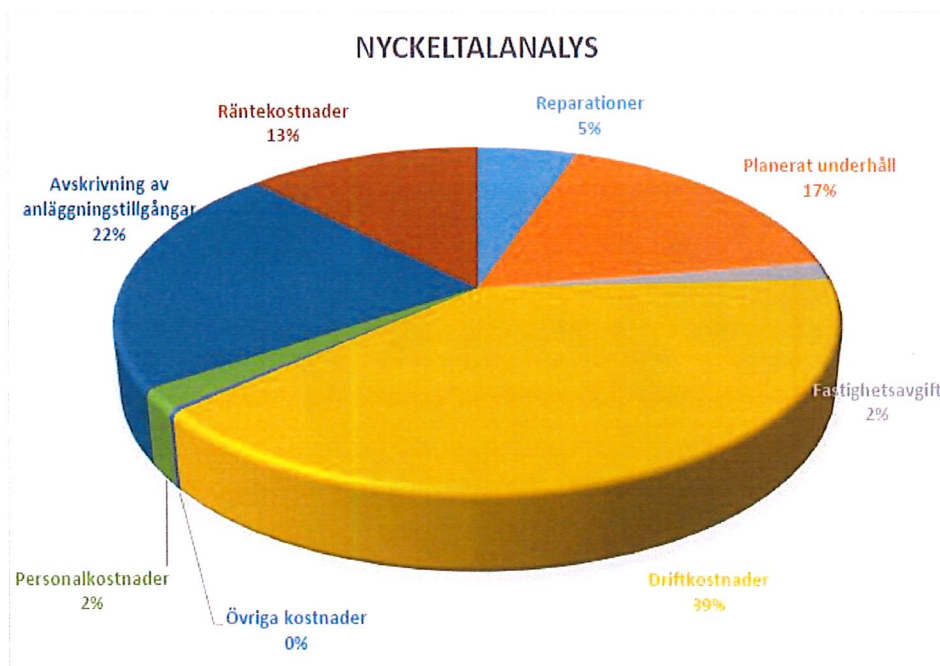


Nyckeltal och statistik

Här nedan följer nyckeltal avseende kostnadsfördelning samt statistik över energiförbrukning.

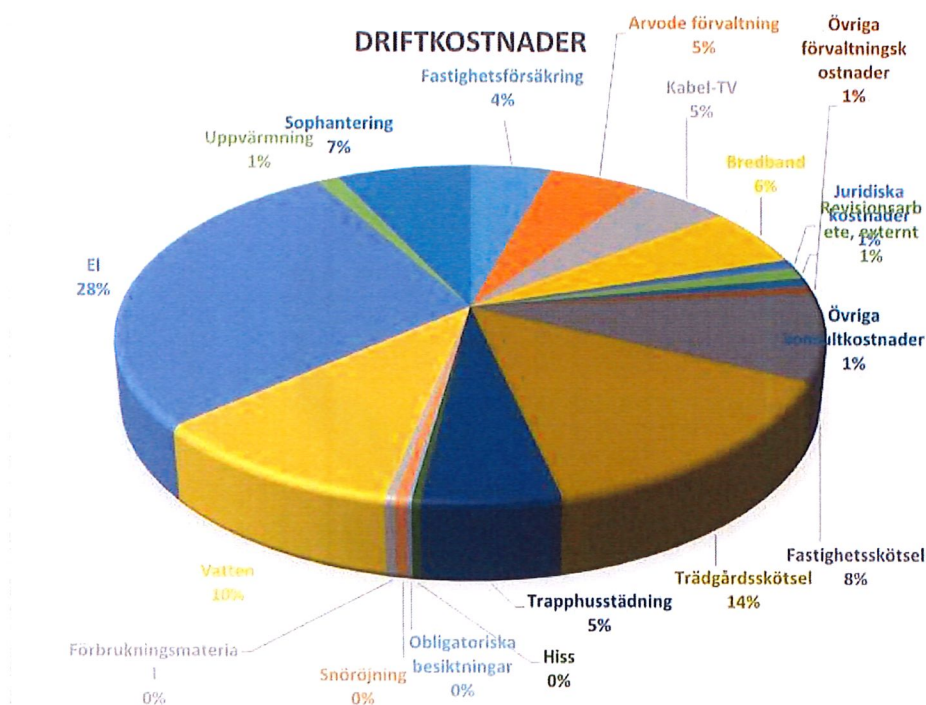
1. Analys av kostnadsfördelning

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Kostnadsfördelning	2019	2018
Reparationer	313 379	261 890
Planerat underhåll	1 004 823	657 727
Fastighetsavgift	104 652	101 612
Driftkostnader	2 306 161	2 553 114
Övriga kostnader	17 701	35 797
Personalkostnader	112 254	38 006
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 287 004	1 247 571
Räntekostnader	<u>725 840</u>	<u>676 823</u>
	5 871 814	5 572 540



2. Analys av driftkostnadsfördelning

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Driftkostnadsfördelning	2019	2018
Fastighetsförsäkring	99 174	110 766
Arvode förvaltning	120 328	117 048
Kabel-TV	115 019	112 296
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	20 265	11 500
Revisionsarbete, externt	24 688	24 178
Övriga konsultkostnader	21 625	201 749
Övriga förvaltningskostnader	13 274	41 310
Fastighetsskötsel	194 144	177 191
Trädgårdsskötsel	333 294	220 012
Trapphusstädning	126 500	101 722
Hiss	7 773	15 430
Obligatoriska besiktningar	3 918	1 287
Snöröjning	11 137	224 826
Förbrukningsmaterial	9 409	21 161
Vatten	239 032	235 861
El	646 280	295 678
Uppvärmning	27 513	408 194
Sophantering	164 088	104 205
Summa driftkostnader	2 306 161	2 553 114



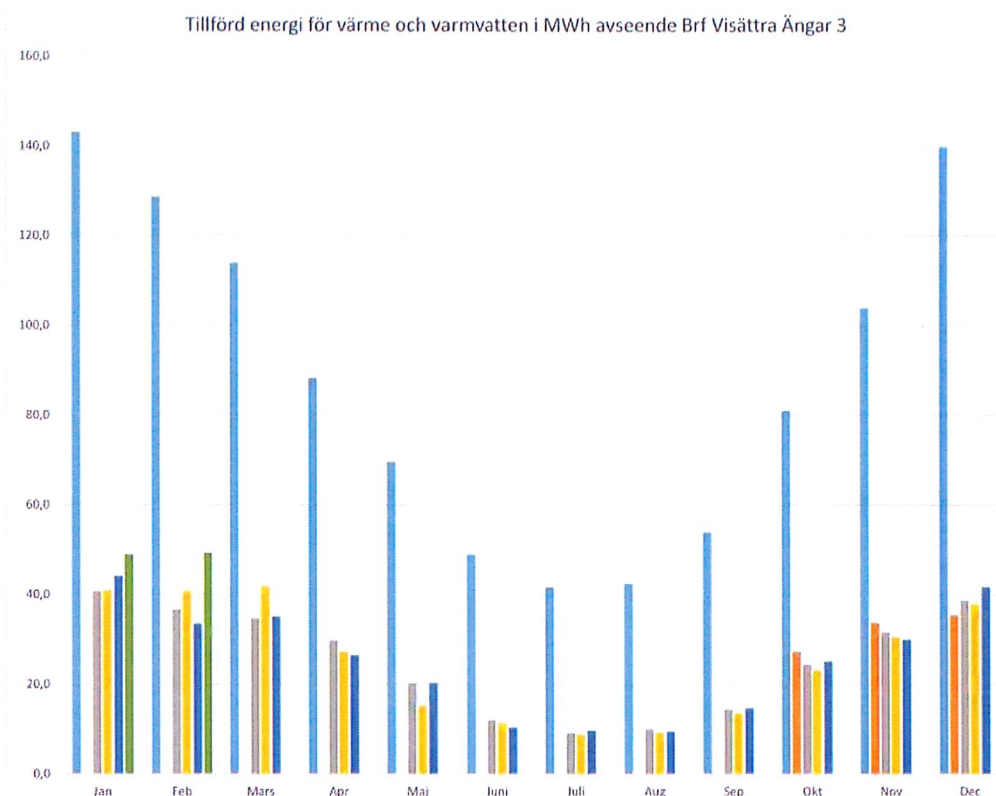
3. Analys av driftkostnader per kvm och år

<u>Nyckeltal</u>	<u>12 mån</u>	<u>12 mån</u>
Analys av driftkostnader per kvm och år	2019	2018
Boarea, kvm	7 205	7 205
Fastighetsförsäkring	14	15
Arvode förvaltning	17	16
Kabel-TV	16	16
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	3	2
Revisionsarbete, externt	3	3
Övriga konsultkostnader	3	28
Övriga förvaltningskostnader	2	6
Fastighetsskötsel	27	25
Trädgårdsskötsel	46	31
Trapphusstädning	18	14
Hiss	1	2
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snöröjning	2	31
Förbrukningsmaterial	1	3
Vatten	33	33
El	90	41
Uppvärmning	4	57
Sophantering	23	14
Summa driftkostnader	320	354

4. Statistik över energiförbrukning och kostnader

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

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

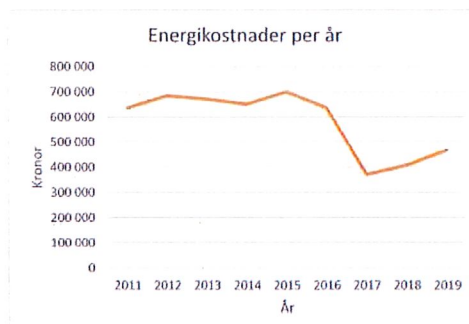


Total energi, MWh,

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	27,3	15,3	11,3	8,8	9,2	13,6	23,1	30,6	37,9	301
2019	Bergvärme	44,1	33,6	35,1	26,4	20,3	10,3	9,6	9,5	14,7	25,1	30,0	41,8	300
2020	Bergvärme	48,9	49,3											

Utfall avseende energikostnader under perioden 2011-2019:

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
2018	Bergvärme	408 194
2019	Bergvärme	467 345



Flerårsöversikt

(Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 153	6 207	6 440	6 773
Resultat efter finansiella poster	293	645	782	1 303
Soliditet (%)	26,7	26,5	26,0	24,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 316 009	1 423 339	3 864 808	11 509 053	645 170	21 758 379
Disposition av föregående års resultat:				645 170	-645 170	0
Avsättning till underhållsfond			966 346	-966 346		0
Årets resultat					293 489	293 489
Belopp vid årets utgång	4 316 009	1 423 339	4 831 154	11 187 877	293 489	22 051 868

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 187 877
årets vinst	293 489
	11 481 366
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	966 346
i ny räkning överföres	10 515 020
	11 481 366

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror	2	6 153 425	6 206 196
Bränsleavgifter och övriga förvaltningsintäkter	3	1 301	2 254
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 154 726	6 208 450
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-323 553	-261 890
Planerat underhåll	5	-994 649	-657 727
Fastighetsavgift	6	-104 652	-101 612
Driftskostnader	7	-2 306 161	-2 553 114
Övriga kostnader	8	-17 701	-35 797
Personalkostnader	9	-112 254	-38 007
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	-1 287 004	-1 247 571
Summa rörelsekostnader		-5 145 974	-4 895 718
Rörelseresultat		1 008 752	1 312 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter	14	10 577	9 261
Räntekostnader	16	-725 840	-676 823
Summa finansiella poster		-715 263	-667 562
Resultat efter finansiella poster		293 489	645 170
Resultat före skatt		293 489	645 170
Årets resultat		293 489	645 170

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	72 219 336	73 279 436
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13	5 004 249	4 950 274
Summa materiella anläggningstillgångar		77 223 585	78 229 710
Summa anläggningstillgångar		77 223 585	78 229 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 069 497	19 266
Övriga fordringar		13 547	16 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	277 887	226 716
Summa kortfristiga fordringar		1 360 931	262 569
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel SBAB		3 278 871	3 268 294
Bankmedel SHB		684 847	377 766
Summa kassa och bank		3 963 718	3 646 060
Summa omsättningstillgångar		5 324 649	3 908 629
SUMMA TILLGÅNGAR		82 548 234	82 138 339

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 739 348	5 739 348
Underhållsfond		4 831 154	3 864 808
Summa bundet eget kapital		10 570 502	9 604 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 187 877	11 509 052
Årets resultat		293 489	645 170
Summa fritt eget kapital		11 481 366	12 154 222
Summa eget kapital		22 051 868	21 758 378
Långfristiga skulder			
	17		
Fastighetslån	18	57 399 352	58 324 264
Summa långfristiga skulder		57 399 352	58 324 264
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del Fastighetslån		916 304	916 304
Leverantörsskulder		452 055	728 267
Övriga skulder		500	1 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 728 155	410 026
Summa kortfristiga skulder		3 097 014	2 055 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 548 234	82 138 339

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter, bostäder

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	5 887 918	5 980 923
Hyror, förråd, föreningslokal	53 326	20 337
Hyror, p-platser	212 160	205 020
Avgiftsbortfall lägenheter	0	-108
Övriga intäkter och öresdiffar	21	24
	6 153 425	6 206 196

Not 3 Bränsleavgifter och övriga förvaltningsintäkter

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Övriga ersättningar och intäkter	1 301	2 254
	1 301	2 254

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Tvättstugor	15 235	1 473
Reparationer-installationer	75 020	5 826
Vatten/ avlopp	11 826	12 507
Värme	15 460	5 551
Ventilation	1 169	8 153
Elinstallationer	505	5 909
Hissar	37 120	68 437
Port, dörrar, fönster	12 193	1 207
Fasad	12 869	107 175
Reparationer försäkringsskador	128 799	34 485
Gårdar och grönanläggningar	735	11 167
Fönster	2 448	0
Tak	10 174	0
	323 553	261 890

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Målning	0	373 180
Trädgård	800 017	215 070
Installationer	85 812	0
Lokaler	108 820	0
Värme	0	47 788
Hiss	0	21 689
	994 649	657 727

Not 6 Fastighetsavgift

	2019	2018
Fastighetsavgift	104 652	101 612
	104 652	101 612

Not 7 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	99 174	110 766
Arvode förvaltning	120 328	117 048
Kabel-TV	115 019	112 296
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	20 265	11 500
Revisionsarvode externt	24 688	24 178
Övriga konsultarvoden	21 625	201 749
Övriga förvaltningskostnader	13 274	41 310
Fastighetsskötsel	194 144	177 191
Trädgårdsskötsel	314 250	220 012
Trädgårdsskötsel extra debitering	19 044	0
Trapphusstädning	126 500	101 722
Hiss	7 773	15 430
Obligatorisk besiktning	3 918	1 287
Snöröjning	11 137	224 826
Förbrukningsinventarier	9 409	21 161
Vatten	239 032	235 861
El	206 447	295 678
Uppvärmning	467 346	408 194
Sopphantering	164 088	104 205
	2 306 161	2 553 114

Not 8 Övriga kostnader

	2019	2018
Självrisk	0	0
Kontorsmaterial	5 969	11 064
Medlems- och föreningsavgifter	6 570	6 440
Bankkostnader	5 162	4 414
Frakt och transport	0	315
Övriga kostnader	0	12 709
Telefon , porto	0	855
	17 701	35 797

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	88 695	30 347
Sociala kostnader och pensionskostnader	23 559	7 659
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	112 254	38 006

Not 10 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Bredbandsinstallation	4 %
Installationer	3,33 %
Inventarier	20 %

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	226 138	226 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Byggnader	-22 185 110	-21 134 058
Anslutningsavgifter	-108 554	-99 506
Årets avskrivningar Byggnader	-1 051 052	-1 051 052
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 353 764	-22 293 664
Ingående nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående redovisat värde	72 219 336	73 279 436

Taxeringsvärden byggnader	67 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	32 000 000
	113 000 000	94 000 000

Bokfört värde byggnader	70 248 800	71 350 904
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	72 110 800	73 212 904

Not 12 Installationer bergvärme

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Ingående avskrivningar	-398 896	-221 609
Årets avskrivningar	-177 287	-177 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-576 183	-398 896
Utgående redovisat värde	4 742 437	4 919 724

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 918	50 918
Inköp	280 879	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 797	50 918
Ingående avskrivningar	-20 368	-10 184
Årets avskrivningar	-49 617	-10 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 985	-20 368
Utgående redovisat värde	261 812	30 550

Not 14 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	10 577	9 261
	10 577	9 261

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	8 894	7 710
Ownit	32 175	32 175
Telenor	23 940	29 188
SBAB	9 992	11 825
SBAB	105 575	104 353
Hissen	10 437	10 283
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	6 700	6 570
Fastighetsförsäkring	0	24 612
Enstar	53 271	0
Brandkontoret	24 853	0
Handelsbanken	2 050	0
	277 887	226 716

Not 16 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	725 840	676 798
Övriga finansiella kostnader	0	25
	725 840	676 823

Not 17 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
avgår nästa års armotering	-916 304	-916 304
Lån nr. 21008001 1,42% villkorsändring 2021-09-08	12 133 101	12 158 057
Lån nr. 21008028 1,01% villkorsändring 2020-10-14	12 222 040	12 222 040
Lån nr. 21008036 0,91% villkorsändring 2024-10-11	12 133 107	12 158 063
Lån nr. 21691798 1,29% villkorsändring 2020-05-20	11 000 000	11 000 000
Lån nr. 26830834 0,82% villkorsändring 2020-06-03	3 250 000	3 750 000
Lån nr. 27333443 1,60% villkorsändring 2021-09-16	7 577 408	7 952 408
	57 399 352	58 324 264

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	95 643 000	95 643 000
	95 643 000	95 643 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

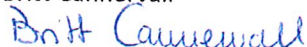
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 221	0
Vattenfall el	15 255	18 590
Vattenfall el	2 664	2 802
Vattenfall el	63 093	64 191
SHB kort	0	670
Bankavgift	742	697
Upplupna revisionsarvode	25 400	25 400
Förutbetalda hyror och avgifter	1 408	297 676
Hissen	1 544	0
Stockholm vatten	20 211	0
Svensk utemiljö	11 137	0
Keabgruppen	40 920	0
Förutbetalda hyresinkomster	1 543 560	0
	1 728 155	410 026

Stockholm den 14/4 , 2020

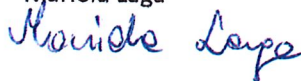
Hilkka Kankaanpää
Ordförande



Britt Cannervall



Mariola Laga



Thomas Teka



Mikael Geljus




Stefan Eriksson



Thomas Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 April 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



Hakim Sabir
Föreningens revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Visättra Ängar nr 3

Org.nr 716420-4823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar nr 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

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 nytjande. 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.



FASTIGHETSSKÖTSEL AB

Fastighetsskötsel AB - Strålgatan 12 - 112 63 STOCKHOLM
010-207 03 50 - www.fastighetsskotsel.se - info@fastighetsskotsel.se