Årsredovisning

för

Visättra Ängar nr 3

716420-4823

Räkenskapsåret

2018

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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 stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens 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) Information från styrelsen

i) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

j) Framläggande av revisorernas berättelse.

k) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

l) Beslut om resultatdisposition.

m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

n) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

o) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

p) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

q) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

r) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

s) Val av valberedning.

t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

u) Stämmans avslutande.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	13
Revisionsberättelse	20
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1-4

Styrelsen för Brf Visättra Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-06-12:

Ordinarie ledamöter

Hilkka Kankaanpää	Ledamot	vald tom 2019
Britt Cannervall	Ledamot	vald tom 2020
Mariola Laga	Ledamot	vald tom 2019
Thomas Teka	Ledamot	vald tom 2020
Mikael Gelius	Ledamot	vald tom 2020
Stefan Eriksson	Ledamot	vald tom 2020
Thomas Nilsson	Ledamot	vald tom 2019

Suppleanter

Goytia Vasquez Erik Marcelo	Suppleant	vald tom 2019
Tytti Hiekkaranta	Suppleant	vald tom 2020
Nadica Petrusevska	Suppleant	vald tom 2020

Ordinarie revisorer

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

Revisorsuppleanter

KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Curt Sjöberg
Ulrika Berlin

Utbildningsaktiviteter för styrelsen
SBAB infodag.
Bostadsrätternas seminarium.

Föreningen har sitt säte i Huddinge

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

Fastigheter

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

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret AB.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Fastighetsförsäkringen gäller utan kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna skall således teckna egna individuella försäkringar avseende bostadsrättstillägg.

Förvaltning/organisationsanslutning
Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2018. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upphandlat ny fastighetsförsäkring. Från och med 1 april 2018 är fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkringen gäller utan kollektivt bostadsrättstillägg.

Reparationer:
Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 141 660 kr som redovisas i not 4. (fasad och reparationer av försäkringsskador).

Planerat underhåll
Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 588 250 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 5. (målning och trädgård).

Under 2018 genomfördes följande planerat underhåll
- Nybyggnad av 4 st parkeringsplatser.
- Montering av nya infartsbommar.
- Renovering av spaljéer på garaget.
- Ny anläggning för hushållsavfall.

Följande planeras för räkenskapsår 2019
- Nya lägenhetsförråd i befintliga soprum mm.
- Planerat underhåll av lekplats och grillplats.
- Byte av och uppgradering av elektroniskt låssystem.

Underhållsplan
Styrelsen har genom Tommy Persson på Fastighetsskötsel AB under året företagit okulär syn av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks och uppdaterades. Kostnaderna för föreningens underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 8,5 Mkr.

Redovisning från styrelsens arbete
- Föreningen hade vårstäddag 2018-04-21 samt styrelsens städdag 2018-09-29.
- Styrelsen har fortlöpande informerat sina medlemmar dels genom informationsblad samt dels genom informationsflöde på föreningens hemsida.
- Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden.

Avtal
Föreningen har bl. a följande avtal:

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

Årsavgifter
Föreningens bränsletillägg motsvarande ca 32,50 kr/m2 /år har fr om 1 januari 2018 upphört att gälla. Föreningens årsavgifter har fr o m 1 januari 2019 sänkts med 1,5% vilket efter sänkning motsvarar 823 kr/m2 /år.

Medlemsinformation

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
	80	15

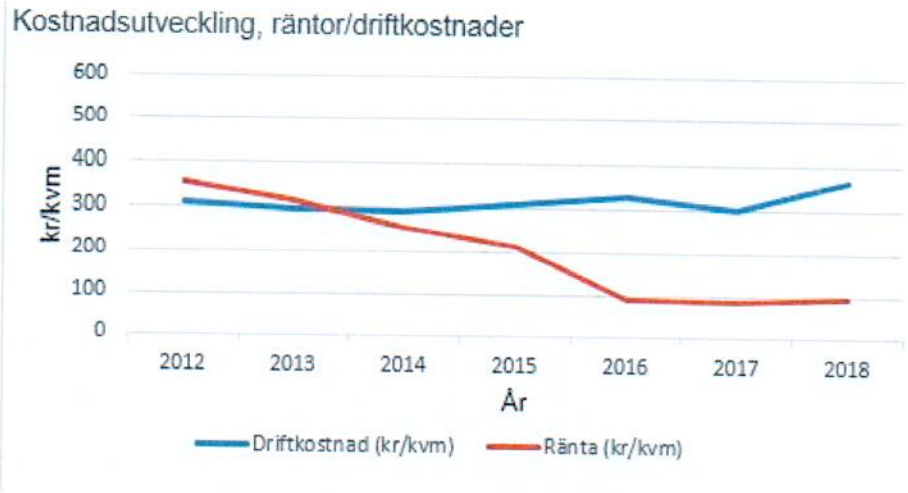
Total bostadsarea: 7 205 kvm

Allmänt
-Föreningen har under verksamhetsåret 2018 hållit en ordinarie stämma 2018-06-12.

Överlåtelser
Av föreningens medlemslägenheter har 9 st lägenheter helt eller delvis överlåtits (jämfört med 13 st lägenheter under 2017).

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets ingång:	110 st
Nya medlemmar under året:	13 st
Avgående medlemmar under året:	- 13 st
Antal medlemmar vid årets slut:	110 st



Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	6 207	6 440	6 773	6 861
Resultat efter finansiella poster	645	782	1 303	492
Soliditet (%)	26,5	26,0	24,0	24,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv-ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 316 009	1 423 339	3 603 058	10 988 767	782 036	**21 113 209**
Disposition av föregående års resultat:				782 036	-782 036	**0**
Avsättning till underhållsfond			850 000	-850 000		**0**
Uttag ur underhållsfond			-588 250	588 250		**0**
Årets resultat					645 170	**645 170**
Belopp vid årets utgång	**4 316 009**	**1 423 339**	**3 864 808**	**11 509 053**	**645 170**	**21 758 379**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 770 803
avsättning till underhållsfond	-850 000
uttag ur underhållsfond	588 250
årets vinst	645 170
	12 154 223
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 154 223
	12 154 223

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror	2	6 206 196	6 202 696
Bränsleavgifter och övriga förvaltningsintäkter	3	2 254	236 962
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**6 208 450**	**6 439 658**
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-261 890	-170 453
Planerat underhåll	5	-657 727	-1 234 902
Fastighetsavgift	6	-101 612	-99 940
Driftskostnader	7	-2 553 114	-2 168 292
Övriga kostnader	8	-35 797	-77 687
Personalkostnader	9	-38 007	-121 426
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	-1 247 571	-1 196 519
Summa rörelsekostnader		**-4 895 718**	**-5 069 219**
Rörelseresultat		**1 312 732**	**1 370 439**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	9 261	10 020
Räntekostnader	12	-676 823	-598 423
Summa finansiella poster		**-667 562**	**-588 403**
Resultat efter finansiella poster		**645 170**	**782 036**
Resultat före skatt		**645 170**	**782 036**
Årets resultat		**645 170**	**782 036**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	73 279 436	74 339 536
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 950 274	5 137 745
Summa materiella anläggningstillgångar		**78 229 710**	**79 477 281**
Summa anläggningstillgångar		**78 229 710**	**79 477 281**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 266	6 963
Övriga fordringar		16 587	18 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	226 716	133 582
Summa kortfristiga fordringar		**262 569**	**158 804**
Kassa och bank			
Bankmedel SBAB		3 268 294	2 359 033
Medel på Handelsbanken		377 766	338 218
Summa kassa och bank		**3 646 060**	**2 697 251**
Summa omsättningstillgångar		**3 908 629**	**2 856 055**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 138 339**	**82 333 336**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		3 864 808	3 603 057
Summa bundet eget kapital		**9 604 156**	**9 342 405**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 509 052	10 988 767
Årets resultat		645 170	782 036
Summa fritt eget kapital		**12 154 222**	**11 770 803**
Summa eget kapital		**21 758 378**	**21 113 208**
Långfristiga skulder	17		
Fastighetslån		58 324 264	59 245 358
Summa långfristiga skulder		**58 324 264**	**59 245 358**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del Fastighetslån		916 304	916 304
Förskott från kunder		1 100	1 400
Leverantörsskulder		728 267	696 176
Övriga skulder		0	18 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	410 026	342 809
Summa kortfristiga skulder		**2 055 697**	**1 974 770**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 138 339**	**82 333 336**

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

	2018	2017
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	5 980 923	5 980 947
Hyror, förråd, föreningslokal	20 337	20 286
Hyror, p-platser	205 020	205 478
Avgiftsbortfall lägenheter	-108	-4 005
Övriga intäkter och öresdiffar	24	-9
	6 206 196	**6 202 697**

Not 3 Bränsleavgifter och övriga förvaltningsintäkter

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgift bränsle	0	233 832
Övriga ersättningar och intäkter	2 254	3 130
	2 254	**236 962**

Not 4 Reparationer och planerat underhåll

	2018	2017
Tvättstugor	1 473	30 116
Reparationer-installationer	5 826	6 163
Vatten/ avlopp	12 507	8 940
Värme	5 551	9 384
Ventilation	8 153	0
Elinstallationer	5 909	4 075
Målning	0	2 500
Hissar	68 437	52 428
Låssystem	0	16 084
Port, dörrar, fönster	1 207	8 366
Fasad	107 175	20 015
Reparationer försäkringsskador	34 485	12 382
Gårdar och grönanläggningar	11 167	0
	261 890	**170 453**

Not 5 Planerat underhåll

	2018	2017
Målning	373 180	19 875
Trädgård	215 070	371 116
Trapphus	0	412 125
Belysning invändigt	0	280 311
Värme	47 788	48 213
Hiss	21 689	10 062
Tak	0	93 200
	657 727	**1 234 902**

Not 6 Fastighetsavgift

	2018	2017
Fastighetsavgift	101 612	99 940
	101 612	**99 940**

Not 7 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	110 766	135 592
Arvode förvaltning	117 048	108 796
Kabel-TV	112 296	112 312
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	11 500	59 369
Revisionsarvode externt	24 178	23 750
Övriga konsultarvoden	201 749	9 750
Övriga förvaltningskostnader	41 310	6 125
Fastighetsskötsel	177 191	206 560
Trädgårdsskötsel	220 012	213 586
Trädgårdsskötsel extra debitering	0	54 375
Trapphusstädning	101 722	98 496
Hiss	15 430	2 129
Obligatorisk besiktning	1 287	9 105
Snöröjning	224 826	62 938
Förbrukningsinventarier	21 161	17 332
Vatten	235 861	225 958
El	295 678	226 462
Uppvärmning	408 194	370 967
Sophantering	104 205	95 868
	2 553 114	**2 168 170**

Not 8 Övriga kostnader

	2018	2017
Självrisk	0	44 000
Kontorsmaterial	11 064	5 571
Telefon, porto	855	2 185
Medlems- och föreningsavgifter	6 440	6 440
Bankkostnader	4 414	4 216
Frakt och transport	315	448
Bolagsstämma	0	3 308
Övriga kostnader	12 709	11 642
	35 797	**77 810**

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	30 347	97 066
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 659	24 360
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**38 006**	**121 426**

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 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	9 261	10 010
Övriga ränteintäkter	0	10
	9 261	**10 020**

Not 12 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	676 798	598 053
Räntekostnader leverantörsskuld	0	370
Övriga finansiella kostnader	25	0
	676 823	**598 423**

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-21 134 058	-20 134 058
Anslutningsavgifter	-99 506	-90 458
Årets avskrivningar Byggnader	-1 051 052	-1 000 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 293 664**	**-21 233 564**
Ingående nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-11 620 200**	**-11 620 200**
Utgående redovisat värde	**73 279 436**	**74 339 536**
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	94 000 000	**94 000 000**
Bokfört värde byggnader	71 350 904	72 350 904
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	73 212 904	**74 212 904**

Not 14 Installationer bergvärme

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 318 620**	**5 318 620**
Ingående avskrivningar	-221 609	-44 322
Årets avskrivningar	-177 287	-177 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-398 896**	**-221 609**
Utgående redovisat värde	**4 919 724**	**5 097 011**

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 918	50 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 918**	**50 918**
Ingående avskrivningar	-10 184	0
Årets avskrivningar	-10 184	-10 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 368**	**-10 184**
Utgående redovisat värde	**30 550**	**40 734**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	7 710	8 085
Ownit	32 175	32 175
Telenor	29 188	28 074
SBAB	11 825	11 825
SBAB	104 353	0
Hissen	10 283	0
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	6 570	6 440
Larmavgift	0	10 052
Fastighetsförsäkring	24 612	36 931
	226 716	**133 582**

Not 17 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån		60 161 662
avgår nästa års armotering	-916 304	-916 304
Lån nr. 21008001 1,42%	12 158 057	
Lån nr. 21008028 1,13%	12 222 040	
Lån nr. 21008036 1,15%	12 158 063	
Lån nr. 21691798 1,29%	11 000 000	
Lån nr. 26830834 0,54%	3 750 000	
Lån nr. 27333443 1,60%	7 952 408	
	58 324 264	**59 245 358**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader		11 381
Vattenfall el	18 590	0
Vattenfall el	2 802	0
Vattenfall el	64 191	0
SHB kort	670	0
Bankavgift	697	687
Upplupna revisionsarvode	25 400	25 400
Förutbetalda hyror och avgifter	297 676	298 844
Hissen AB	0	3 613
Enstar	0	2 884
	410 026	**342 809**

Stockholm 2019-05-14

Hilkka Kankaanpää

Britt Cannervall

Mariola Laga

Thomas Teka

Mikael Gelius

Stefan Eriksson

Thomas Nilsson

Hakim Sabir
Föreningens revisor

~~Min~~ Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Visättra Ängar nr 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

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

Solna den 15 maj 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

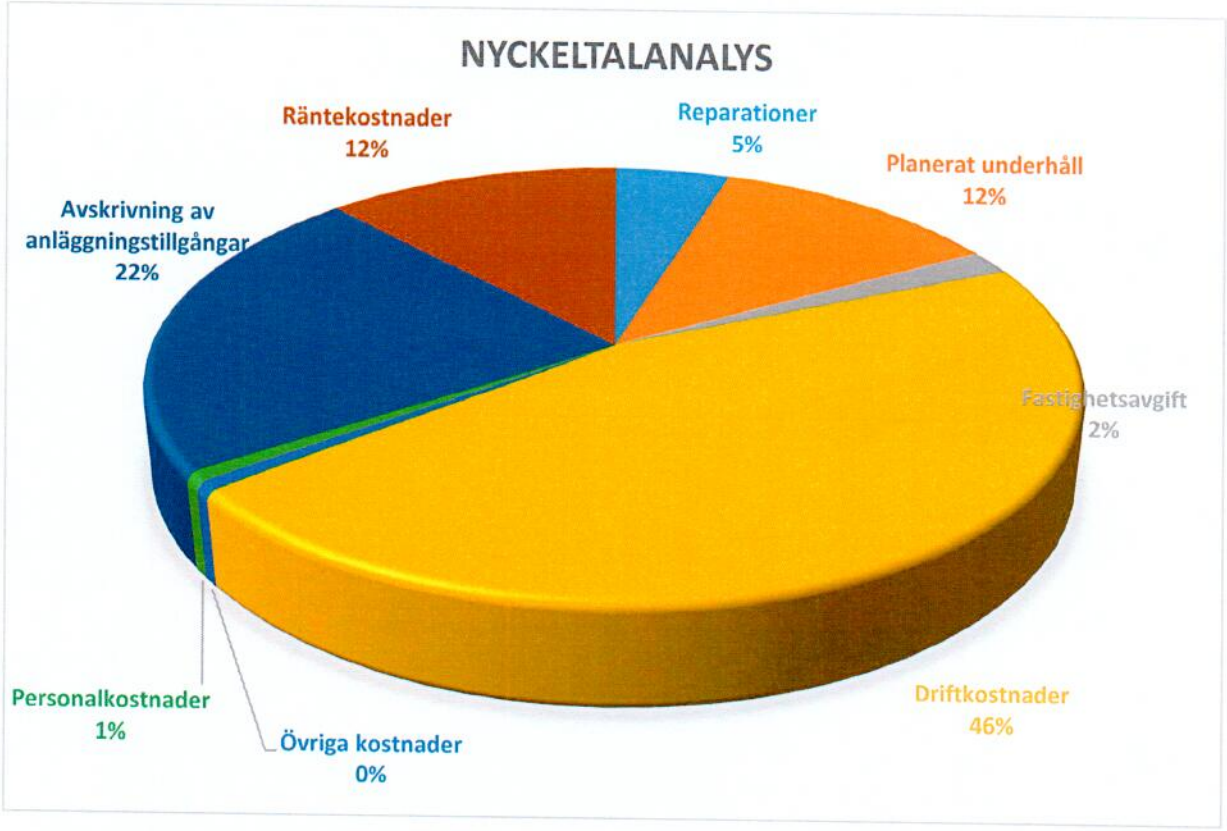
Hakim Sabir
Förtroendevald revisor

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

Bilaga 1

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	12 mån **2018**	12 mån **2017**
Reparationer	261 890	170 453
Planerat underhåll	657 727	1 234 902
Fastighetsavgift	101 612	99 940
Driftkostnader	2 553 114	2 168 170
Övriga kostnader	35 797	77 810
Personalkostnader	38 006	121 426
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 247 571	1 196 519
Räntekostnader	676 823	598 423
	5 572 540	**5 667 643**

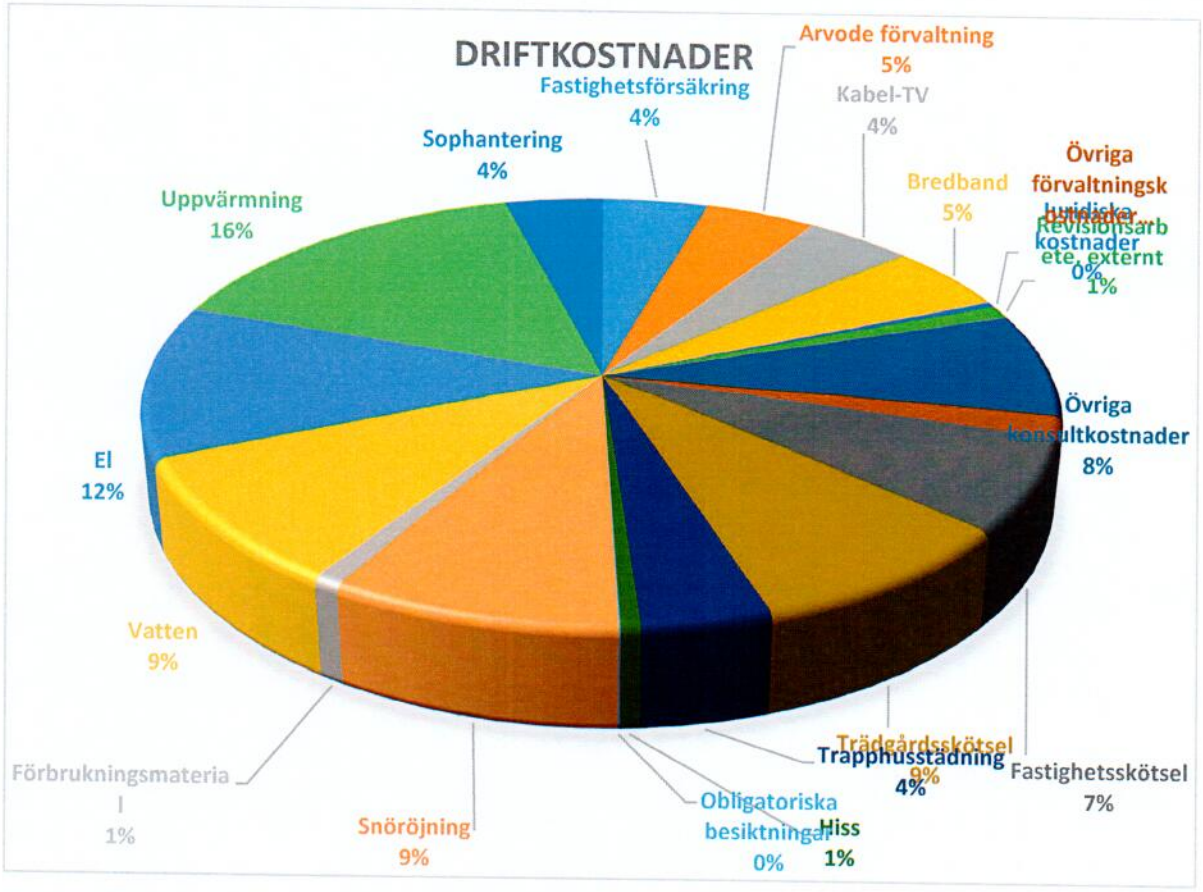


Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
716420-4823
www.visattraangar3.se

Bilaga 2

Nyckeltal

Driftkostnadsfördelning	12 mån **2018**	12 mån **2017**
Fastighetsförsäkring	110 766	135 592
Arvode förvaltning	117 048	108 796
Kabel-TV	112 296	112 312
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	11 500	59 369
Revisionsarbete, externt	24 178	23 750
Övriga konsultkostnader	201 749	9 750
Övriga förvaltningskostnader	41 310	6 125
Fastighetsskötsel	177 191	206 560
Trädgårdsskötsel	220 012	267 961
Trapphusstädning	101 722	98 496
Hiss	15 430	2 129
Obligatoriska besiktningar	1 287	9 105
Snöröjning	224 826	62 938
Förbrukningsmaterial	21 161	17 332
Vatten	235 861	225 958
El	295 678	226 462
Uppvärmning	408 194	370 967
Sophantering	104 205	95 868
Summa driftkostnader	**2 553 114**	**2 168 170**



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

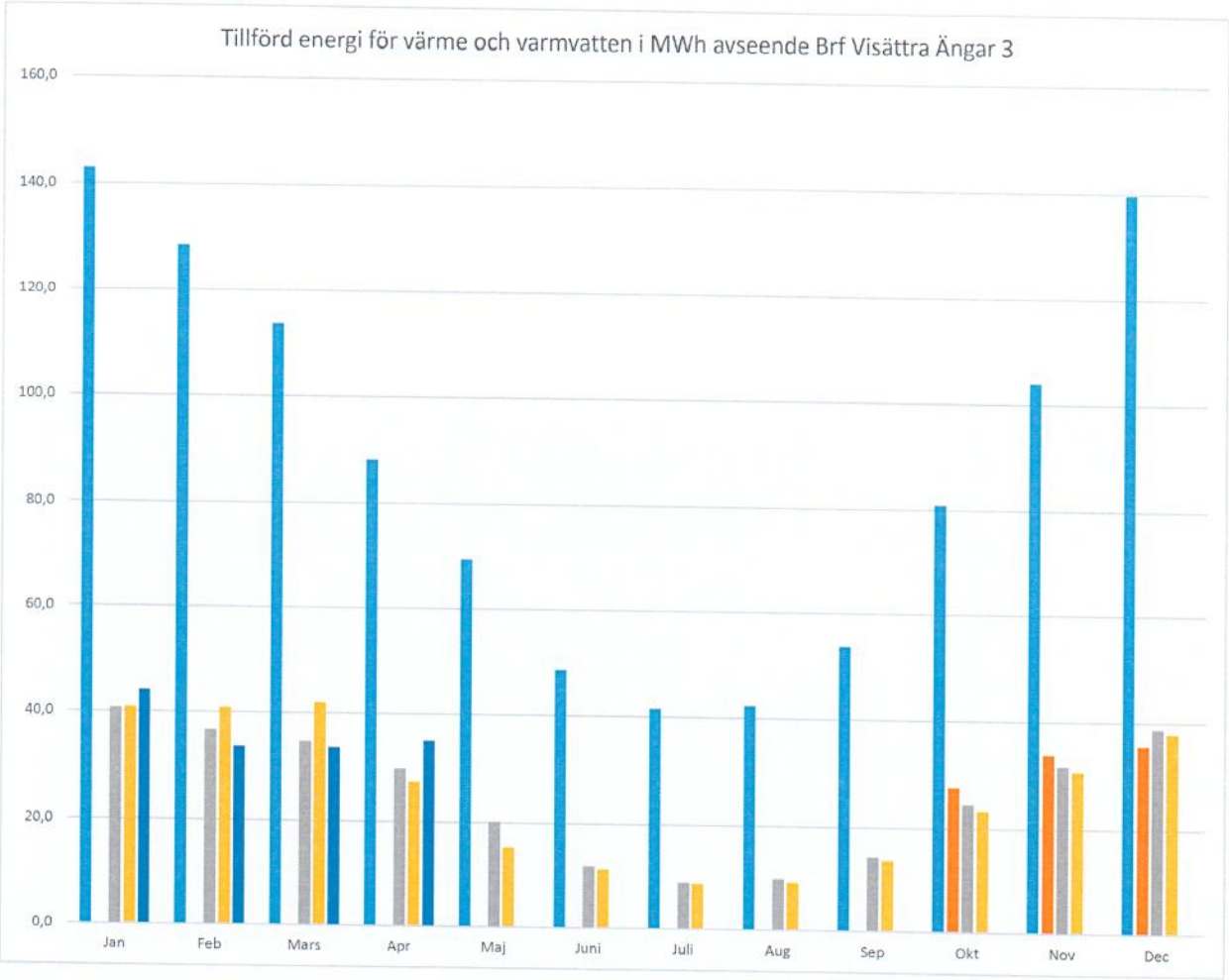
Bilaga 3

Nyckeltal

Analys av driftkostnader per kvm och år	12 mån **2018**	12 mån **2017**
Boarea, kvm	7 205	7 205
Fastighetsförsäkring	15	19
Arvode förvaltning	16	7
Kabel-TV	16	16
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	2	8
Revisionsarbete, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	6	1
Fastighetsskötsel	25	29
Trädgårdsskötsel	31	37
Trapphusstädning	14	14
Hiss	2	0
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	31	9
Förbrukningsmaterial	3	2
Vatten	33	31
El	41	31
Uppvärmning	57	51
Sophantering	14	13
Summa driftkostnader	**326**	**291**

Bilaga 4
Statistik över tillförd energi för värme och varmvatten - Brf Visättra Ängar 3

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

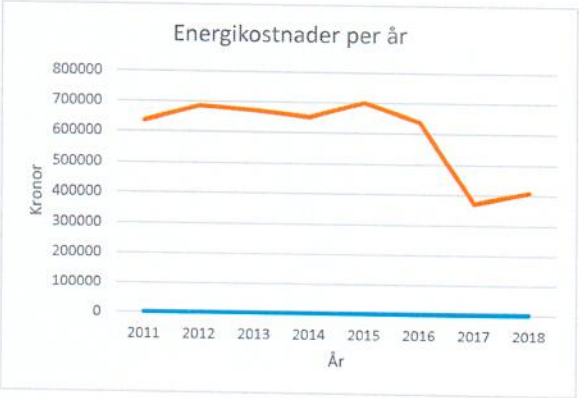


Total energi, MWh,

År	Typ	Jan	Feb	Mars	Apr	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Sa
2010-2015, medel	Fjv	143,1	128,6	113,8	88,2	69,6	48,9	41,6	42,4	54,0	81,0	103,9	139,7	1 055
2016	Bergvärme										27,3	33,8	35,4	97
2017	Bergvärme	40,7	36,7	34,7	29,8	20,2	12,0	9,1	10,0	14,5	24,4	31,7	38,8	302
2018	Bergvärme	40,8	40,8	42,0	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	33,6	35,1									146

Utfall avseende energikostnader under perioden 2011-2018:

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



Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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