

Årsredovisning

Brf Visättra Ängar 3

Org.nr: 716420-4823

2020



Styrelsen för Brf Visättra Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 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 förråd 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 underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från 2020 och fram till 2039.

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 Mangårds- vägen 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
Energideklaration	2020
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2020
Byte av passersystem	2020

Nedanstående underhåll planeras:

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

Förvaltning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2020. 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 6 st överlåtelse med bostadsrätt skett av föreningens medlemslägenheter, (jämfört med 6 st lägenheter under 2019).

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	Ledamot och ordförande	vald	tom 2021
Britt Cannervall	Ledamot	omvald	tom 2022
Mariola Laga	Ledamot	vald	tom 2021
Thomas Tekka	Ledamot	omvald	tom 2022
Mikael Gelius	Ledamot	omvald	tom 2022
Thomas Nilsson	Ledamot	vald	tom 2021
Goytia Vasquez Erik Marcelo	Ledamot	vald	tom 2021
Tytti Hiekkaranta	Suppleant	omvald	tom 2022
Stefan Eriksson	Suppleant	omvald	tom 2022

Revisor

Till revisor på stämman valdes följande:

Certe Revision, Petter Kindlund Auktoriserad revisor

Valberedning

Stämman valde Antonia Kanellou och Mariza Vasileiou till valberedning

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 9 juni 2020.

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

Arbetet inom valberedningen.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2020.

Konsekvenser av Covid -19

Föreningens finansiella ställning eller i övrigt har under verksamhetsåret inte påverkats på grund av Covid-19. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar avseende årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2020 är -446 kkr (föregående år 293 Kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 739 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -1 305 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

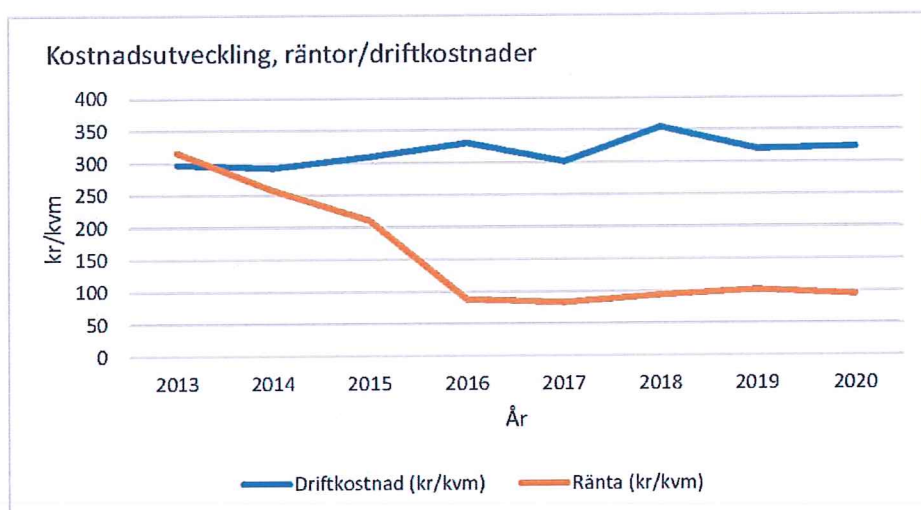
Föreningen har under verksamhetsåret amorterat ca 929 kkr på lån till kreditinstitut. Föreningen har vid årets utgång lån på ca 57 387 kkr. Belåningsgraden vid årets utgång uppgår till 7 965 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens räntekostnader under året uppgick till ca 688 kkr (föregående år 726 kkr). Räntekostnaderna har under året minskat med ca 38 kkr. Föreningens medelränta har under året varit ca 1,19%.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 3 964 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 3 749 kkr. Kassaflödet har under året minskat med ca 215 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Kostnadsutveckling, Räntor/driftkostnader

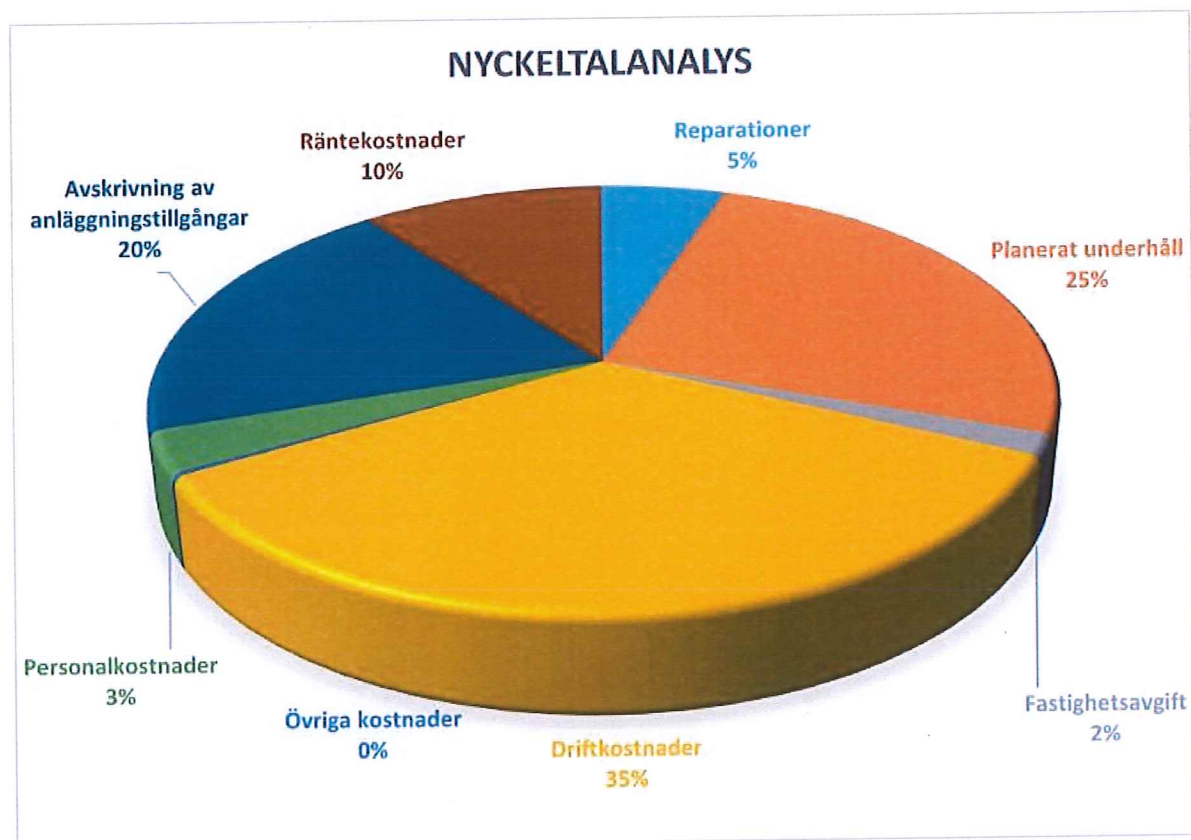


Nyckeltal och statistik

Här nedan följer nyckeltal avseende kostnadsfördelning samt statistik över energiförbrukning.

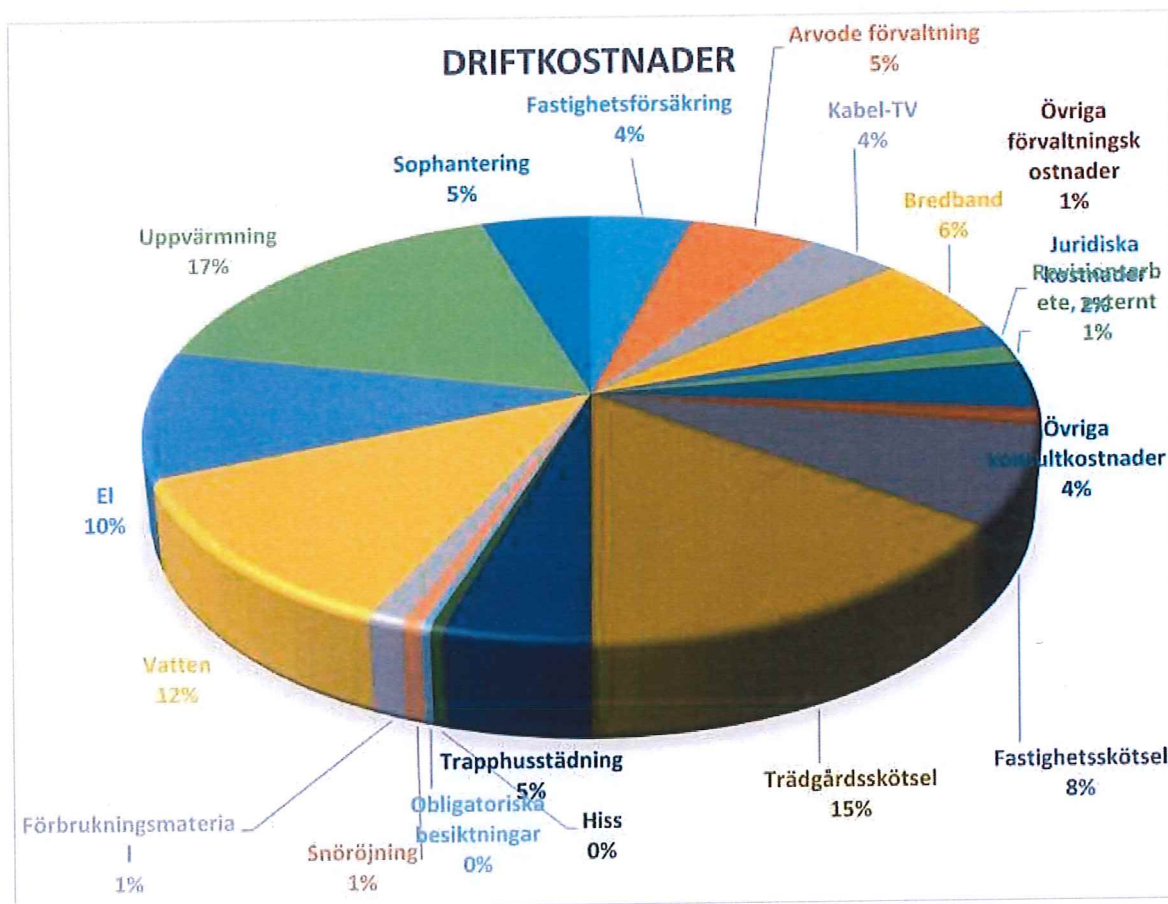
1. Analys av kostnadsfördelning

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Kostnadsfördelning	2020	2019
Reparationer	353 557	323 553
Planerat underhåll	1 705 547	994 649
Fastighetsavgift	108 604	104 652
Driftkostnader	2 324 368	2 306 161
Övriga kostnader	17 060	17 701
Personalkostnader	207 281	112 254
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 305 373	1 287 004
Räntekostnader	<u>687 958</u>	<u>725 840</u>
	6 709 748	5 871 814



2. Analys av driftkostnadsfördelning

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Driftkostnadsfördelning	2020	2019
Fastighetsförsäkring	100 525	99 174
Arvode förvaltning	122 012	120 328
Kabel-TV	95 760	115 019
Bredband	140 991	128 700
Juridiska kostnader	41 782	20 265
Revisionsarbete, externt	30 100	24 688
Övriga konsultkostnader	83 563	21 625
Övriga förvaltningskostnader	30 000	13 274
Fastighetsskötsel	175 091	194 144
Trädgårdsskötsel	343 482	333 294
Trapphusstädning	106 728	126 500
Hiss	9 951	7 773
Obligatoriska besiktningar	6 704	3 918
Snöröjning	14 393	11 137
Förbrukningsmaterial	26 425	9 409
Vatten	276 358	239 032
El	224 044	206 447
Uppvärmning	390 097	467 346
Sophantering	106 362	164 088
Summa driftkostnader	2 324 368	2 306 161



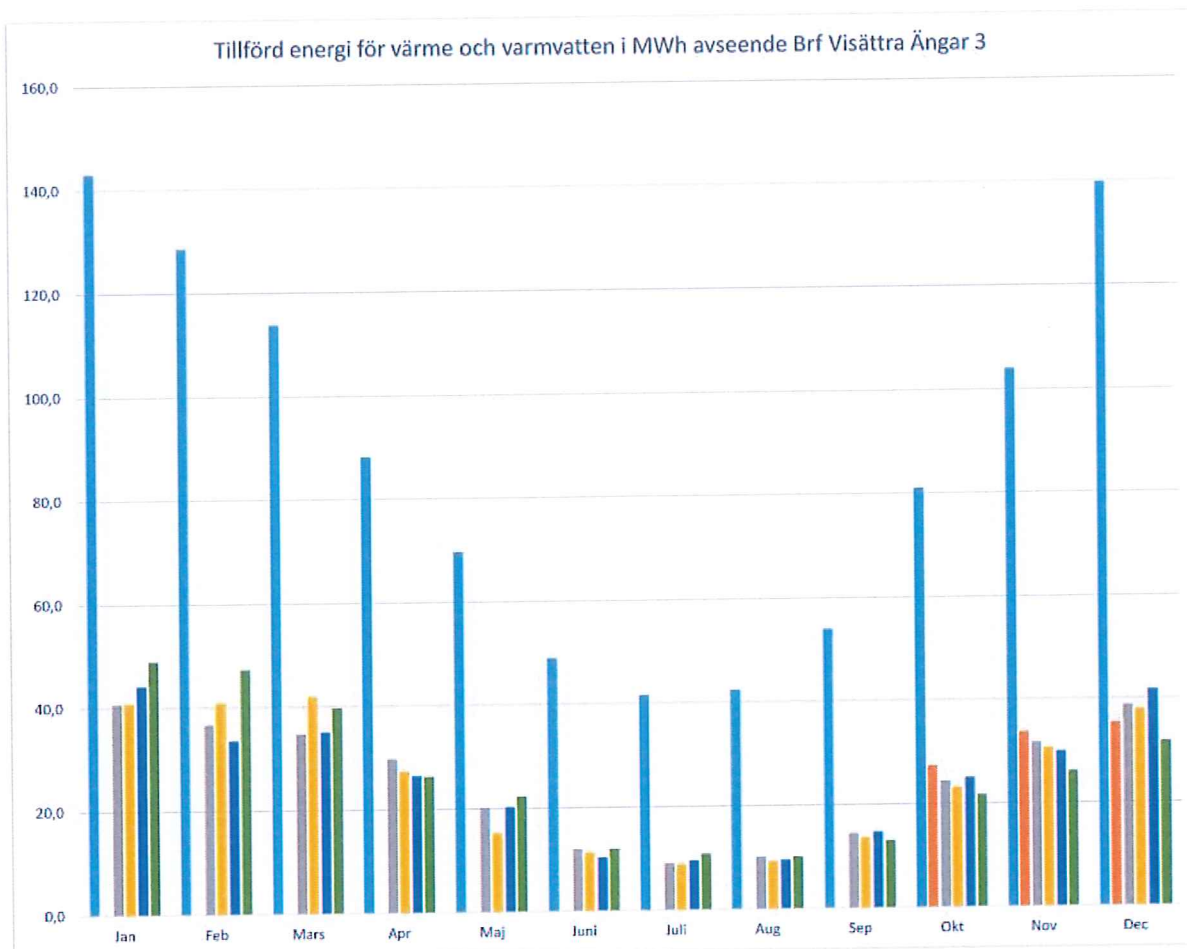
3. Analys av driftkostnader per kvm och år

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Analys av driftkostnader per kvm och år	2020	2019
Boarea, kvm	7 205	7 205
Fastighetsförsäkring	14	14
Arvode förvaltning	17	17
Kabel-TV	13	16
Bredband	20	18
Juridiska kostnader	6	3
Revisionsarbete, externt	4	3
Övriga konsultkostnader	12	3
Övriga förvaltningskostnader	4	2
Fastighetsskötsel	24	27
Trädgårdsskötsel	48	46
Trapphusstädning	15	18
Hiss	1	1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snöröjning	2	2
Förbrukningsmaterial	4	1
Vatten	38	33
El	31	29
Uppvärmning	54	65
Sophantering	15	23
Summa driftkostnader	323	320

4. Statistik över energiförbrukning och kostnader

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

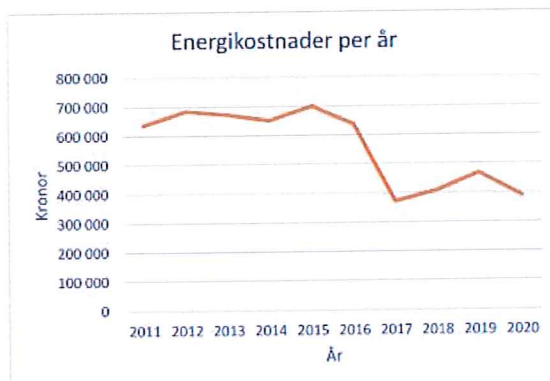
Från och med 28 september 2016 ersattes fjärrvärmeanläggningen med den nya bergvärmeanläggningen.



Total energi, MWh,		Jan	Feb	Mars	Apr	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Sa
År	Typ													
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	47,3	39,7	26,3	22,2	11,9	10,8	10,1	13,0	21,6	26,2	31,8	310
2021	Bergvärme	40,6	40,1											

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
2020	Bergvärme	390 097



Flerårsöversikt

(Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 188	6 153	6 207	6 440
Resultat efter finansiella poster	-446	293	645	782
Soliditet (%)	26,6	26,7	26,5	26,0

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	4 831 154	11 187 877	293 489	22 051 868
Disposition av föregående års resultat:				293 489	-293 489	0
Avsättning till underhållsfond			966 346	-966 346		0
Årets resultat					-446 456	-446 456
Belopp vid årets utgång	4 316 009	1 423 339	5 797 500	10 515 020	-446 456	21 605 412

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 515 020
årets förlust	-446 456
	10 068 564
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	966 346
i ny räkning överföres	9 102 218
	10 068 564

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror	2	6 187 618	6 153 425
Bränsleavgifter och övriga förvaltningsintäkter		0	1 301
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 187 618	6 154 726
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-353 557	-323 553
Planerat underhåll	4	-1 705 547	-994 649
Fastighetsavgift	5	-108 604	-104 652
Driftskostnader	6	-2 324 368	-2 306 161
Övriga kostnader	7	-17 060	-17 701
Personalkostnader	8	-141 571	-112 254
	9, 10, 11,		
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-1 305 373	-1 287 004
Summa rörelsekostnader		-5 956 080	-5 145 974
Rörelseresultat		231 538	1 008 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter	13	9 964	10 577
Räntekostnader	15	-687 958	-725 840
Summa finansiella poster		-677 994	-715 263
Resultat efter finansiella poster		-446 456	293 489
Resultat före skatt		-446 456	293 489
Årets resultat		-446 456	293 489

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	71 159 236	72 219 336
Inventarier, verktyg och installationer	9, 11, 12	4 779 370	5 004 249
Summa materiella anläggningstillgångar		75 938 606	77 223 585
Summa anläggningstillgångar		75 938 606	77 223 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113 416	1 069 497
Övriga fordringar		9 595	13 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	250 609	277 887
Summa kortfristiga fordringar		1 373 620	1 360 931
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel SBAB		3 288 835	3 278 871
Bankmedel SHB		460 325	684 847
Summa kassa och bank		3 749 160	3 963 718
Summa omsättningstillgångar		5 122 780	5 324 649
SUMMA TILLGÅNGAR		81 061 386	82 548 234

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 739 348	5 739 348
Underhållsfond		5 797 500	4 831 154
Summa bundet eget kapital		11 536 848	10 570 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 515 020	11 187 877
Årets resultat		-446 456	293 489
Summa fritt eget kapital		10 068 564	11 481 366
Summa eget kapital		21 605 412	22 051 868
Långfristiga skulder	16		
Fastighetslån	17	12 106 086	57 399 352
Summa långfristiga skulder		12 106 086	57 399 352
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del Fastighetslån		45 280 528	916 304
Leverantörsskulder		414 335	452 055
Övriga skulder		22 174	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 632 851	1 728 155
Summa kortfristiga skulder		47 349 888	3 097 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 061 386	82 548 234

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

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	5 901 291	5 887 918
Hyror, förråd, föreningslokal	68 159	53 326
Hyror, p-platser	218 064	212 160
Övriga intäkter och öresdiffar	104	21
	6 187 618	6 153 425

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Tvättstugor	9 980	15 235
Reparationer-installationer	21 259	75 020
Vatten/ avlopp	5 001	11 826
Värme	7 413	15 460
Ventilation	0	1 169

Elinstallationer	8 066	505
Hissar	49 034	37 120
Port, dörrar, fönster	4 180	12 193
Fasad	43 878	12 869
Reparationer försäkringsskador	172 452	128 799
Gårdar och grönanläggningar	28 135	735
Fönster	0	2 448
Tak	0	10 174
Låssystem	4 159	0
	353 557	323 553

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Målning	2 590	0
Trädgård	57 375	800 017
Installationer	45 912	85 812
Lokaler	11 881	108 820
Trapphus	1 576 093	0
Tvättstugeutrustning	11 696	0
	1 705 547	994 649

Not 5 Fastighetsavgift

	2020	2019
Fastighetsavgift	108 604	104 652
	108 604	104 652

Not 6 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	100 525	99 174
Arvode förvaltning	122 012	120 328
Kabel-TV	95 760	115 019
Bredband	140 991	128 700
Juridiska kostnader	41 782	20 265
Revisionsarvode externt	30 100	24 688
Övriga konsultarvoden	83 563	21 625
Övriga förvaltningskostnader	30 000	13 274
Fastighetsskötsel	175 091	194 144
Trädgårdsskötsel	335 638	314 250
Trädgårdsskötsel extra debitering	7 844	19 044
Trapphusstädning	106 728	126 500
Hiss	9 951	7 773

Obligatorisk besiktning	6 704	3 918
Snöröjning	14 393	11 137
Förbrukningsinventarier	26 425	9 409
Vatten	276 358	239 032
El	224 044	206 447
Uppvärmning	390 097	467 346
Sophantering	106 362	164 088
	2 324 368	2 306 161

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	2 705	5 969
Medlems- och föreningsavgifter	6 700	6 570
Bankkostnader	4 945	5 162
Datakommunikation	2 160	0
Telefon , porto	550	0
	17 060	17 701

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden		
Arvoden	114 415	88 695
Sociala kostnader	27 156	23 559
Totala arvoden, sociala kostnader	141 571	112 254

Not 9 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 10 Byggnader och mark

	2020	2019
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	-23 236 162	-22 185 110
Anslutningsavgifter	-117 602	-108 554
Årets avskrivningar Byggnader	-1 051 052	-1 051 052
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 048	-9 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 413 864	-23 353 764
Ingående nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 620 200	-11 620 200
Utgående redovisat värde	71 159 236	72 219 336
Taxeringsvärden byggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	113 000 000	113 000 000
Bokfört värde byggnader	69 297 236	70 248 800
Bokfört värde mark	1 862 000	1 862 000
	71 159 236	72 110 800

Not 11 Installationer bergvärme

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 318 620	5 318 620
Ingående avskrivningar	-576 183	-398 896
Årets avskrivningar	-175 514	-177 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-751 697	-576 183
Utgående redovisat värde	4 566 923	4 742 437

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	331 797	50 918
Inköp	20 394	280 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 191	331 797
Ingående avskrivningar	-69 985	-20 368
Årets avskrivningar	-69 759	-49 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 744	-69 985
Utgående redovisat värde	212 447	261 812

Not 13 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	9 964	10 577
	9 964	10 577

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	9 289	8 894
Ownit	36 252	32 175
Telenor	23 940	23 940
SBAB	9 498	9 992
SBAB	100 540	105 575
Hissen	10 465	10 437
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	6 830	6 700
Enstar	0	53 271
Brandkontoret	25 224	24 853
Handelsbanken	2 050	2 050
Svensk miljö	22 058	0
Svensk miljö	4 463	0
	250 609	277 887

Not 15 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	687 958	725 840
Övriga finansiella kostnader	0	0
	687 958	725 840

Not 16 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
avgår nästa års armotering	-45 280 528	-916 304
Lån nr. 21008001 1,42 % villkorsändring 2021-09-08	12 106 080	12 133 101
Lån nr. 21008028 0,76 % villkorsändring 2021-10-14	12 222 040	12 222 040
Lån nr. 21008036 0,91 % villkorsändring 2024-10-11	12 106 086	12 133 107
Lån nr. 21691798 0,72 % villkorsändring 2021-05-20	11 000 000	11 000 000
Lån nr. 26830834 0,72 % villkorsändring 2021-06-03	2 750 000	3 250 000
Lån nr. 27333443 1,60 % villkorsändring 2021-09-16	7 202 408	7 577 408
	12 106 086	57 399 352

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	95 643 000	95 643 000
	95 643 000	95 643 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	36 480	2 221
Vattenfall el	0	15 255
Vattenfall el	0	2 664
Vattenfall el	0	63 093
SHB kort	610	0
Bankavgift	740	742
Upplupna revisionsarvode	28 000	25 400
Förutbetalda hyror och avgifter	71	1 408
Hissen	0	1 544
Stockholm vatten	21 590	20 211
Svensk utemiljö	0	11 137
Keabgruppen	0	40 920
Förutbetalda hyresinkomster	1 545 360	1 543 560
	1 632 851	1 728 155

Stockholm den 22/4, 2021



Hilikka Kankaanpää
Ordförande



Britt Cannervall



Mariola Laga



Thomas Tekka



Mikael Gelius



Erik Marcel Goytia Vasquez

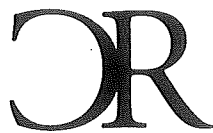
Thomas Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 - 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

1 (3)

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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionssed 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.

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 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.

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 2020 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 revisionssed 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 25 april 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor