



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. T&T och SBC gruppen kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på T&T har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på T&T tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Vill du veta mer – besök www.ttf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 1999-01-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-20 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Stockholm Kolding 5, Spånga-Kista församling
Adress: Hillerödsgränd 4-8, Koldinggatan 3-7,
Kronborgsgränd 20-22, 164 46 Kista

Föreningen är delägare i följande tre samfälligheter:

GA 1 (samfällighetsförening)

Andelsägare: Kolding 1, 2, 3 och 4 (Atrium Ljungberg), Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre brf).
Verksamhet: Mark: körvägar; Koldinggatan, hela Kronborgsgränd, Bornholmsgatan, Thorvaldsengången (till Ärvingevägen), Ärvingegången (från Kista Ängar 3 till Ärvingevägen) samt torget. Belysning efter dessa körvägar. Anordningar för lek och motion samt planteringar. Kallvattenförsörjning till andelsägarna.
Brf Kista Ängars andel 7%.

GA 4 (samfällighetsförening)

Andelsägare: Kolding 4 (Atrium Ljungberg), Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre brf).
Verksamhet: Spill- och dagvattenavlopp längs med Kronborgsgränd.
Brf Kista Ängars andel 19%.

GA5 (delägarförvaltning)

Andelsägare: Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre brf)
Verksamhet: Mark: Hillerödsgränd, Jellingegränd. Gång-/cykelvägar i anslutning till dessa, planteringar och återvinningsstationer. Belysning. Dagvattenavlopp för de tre gränderna.
Brf Kista Ängars andel 35%

Brf Kista Ängar
769603-8137

Föreningens representanter i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning
Gemensamhetsanläggning 1 och 4 Peter Cernvall, adjungerad
Gemensamhetsanläggning 5 Peter Cernvall, ordinarie. David Widarson, suppleant

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2015

Ordinarie:

Peter Cernvall	Ordförande/kassör
Per Hedman	Ledamot
David Widarsson	Sekreterare
Berit Lindgren	Ledamot
Masoud Hajirahim	Ledamot

Suppleanter:

Carita Harre
Olavi Määttä

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2015

Ordinarie:

Peter Cernvall	Ordförande/kassör
Per Hedman	Vice ordförande
David Widarsson	Sekreterare
Berit Lindgren	Ledamot
Carita Harre	Ledamot

Suppleanter:

Mats Hetting
Olavi Määttä

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

Suppleant

Kleberg Revision AB

Föreningsrevisorer

Ordinarie:

Bo Kjellberg

Suppleant:

Juan-Carlos Romans

Valberedning

Dzana Dzemić	Sammanställande
Juan-Carlos Romans	
Eeva-Kaarina Heikkinen	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 21 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig arbete i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Kista Ängar
769603-8137

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Kolding 5, Spånga-Kista församling

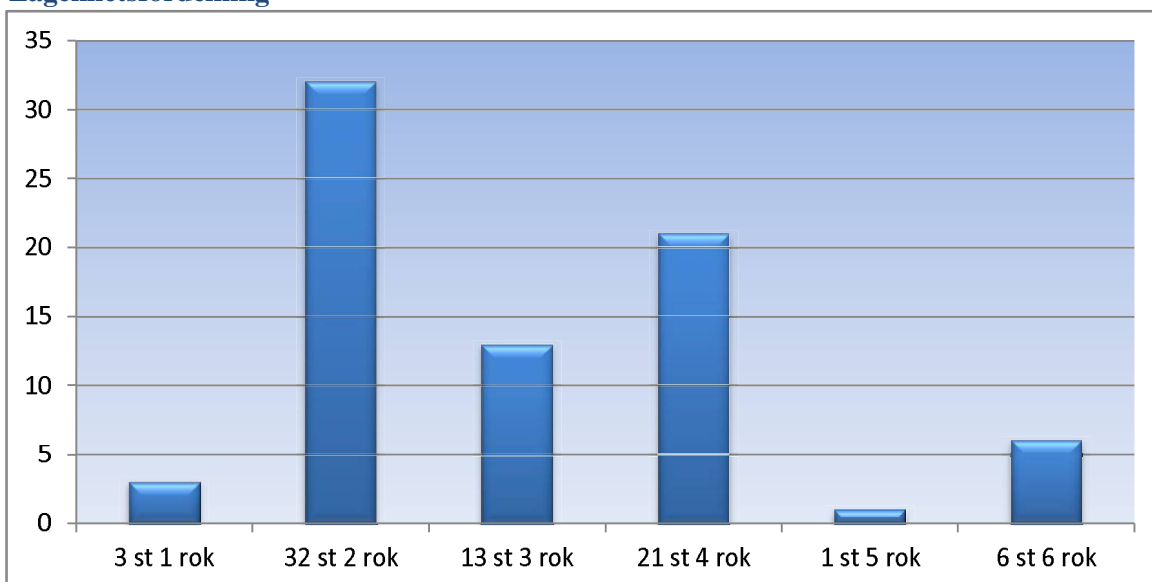
Nybyggnadsår och värdeår är 1999.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	65 048 000	65 048 000
Varav byggnader:	51 048 000	51 048 000
Varav mark:	14 000 000	14 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken även ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av tre bostadshus med sex trapphus, tre till fem våningar samt vind. Ett trapphus med källare. Föreningen har 76 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är ca 5 678 kvm.

Lägenhetsfördelning



Total yta ca 5 914 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Cemi Förvaltning AB
Städning	Esi/Assista AB
Snöröjning	Björnentreprenad AB/Björn Pettersson Plåtslageri AB
Hissavtal	Kone Hissar
Kabel-TV/Bredband	Com Hem/Tele2/Bredbandsbolaget
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme, AB
Vatten	Koldings Samfällighetsförening
Sophämtning	Sita Sverige AB/Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi och hur de likvida medlen har förändrats kan utläsas ur årets resultat nedan:

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	5 068 538	5 064 381
Driftkostnader (exkl årets underhållskostnader)	-2 709 799	-2 654 982
Kapitalkostnader	-1 797 196	-1 958 558
Slitagekostnader	-141 962	-141 962
	419 581	308 879

Vi har nu en bra ekonomi i föreningen tack vare omskrivna leverantörsavtal, minskade räntekostnader och ett bra engagemang från hela styrelsen. Detta gör att vi under året inte kommer att höja några hyror. Dessutom har vi beslutat att ifrån årsskiftet öka vår amortering från 1% till 2%. Detta för att säkra den långsiktiga ekonomin i föreningen då lånen är vår största kostnad.

Brf Kista Ängar
769603-8137

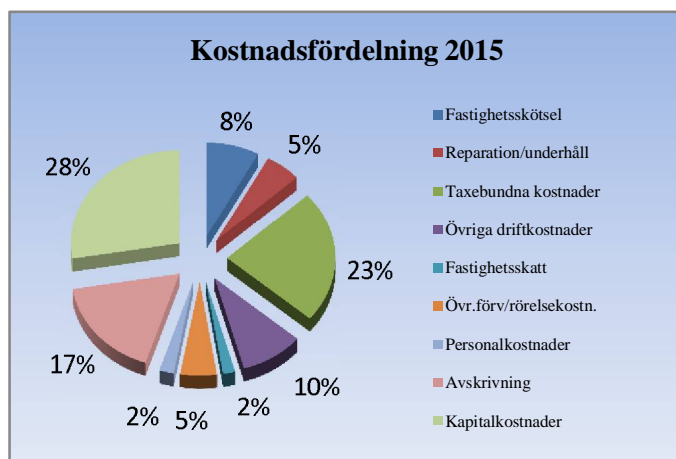
Vi lyckades under hösten genomföra en låneupphandling av lån för sammanlagt 19 miljoner där vi sänkte räntan med flera procent. Dessutom lyckades vi pressa Handelsbankens ursprungliga bud med minskade räntekostnader på ytterligare 45 000 kronor.

Amorteringsreglerna gör att vi fortfarande visar ett stort minusresultat, men bara bokföringstekniskt. Kassen är bibehållen och stark.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 034
Hyresintäkter	11
Övriga intäkter	23
Kapitalintäkter	0
Summa	5 069

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	411
Reparation/underhåll	278
Taxebundna kostnader	1 196
Övriga driftkostnader	493
Fastighetsskatt	95
Övr.förv/rörelsekostn.	284
Personalkostnader	113
Avskrivning	902
Kapitalkostnader	1 441
Summa	5 214



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Vi har återigen omsatt ett antal av föreningens lån till en betydligt lägre ränta
- Vi har beslutat att höja amorteringen till 2% vid årsskiftet nu när räntorna är så gynnsamma
- Vi har genomfört två städdagar, en kräftskiva och en adventsfika framgångsrikt
- Vi har börjat använda en digital avtalskalender för samtliga leverantörsavtal.
- Vi har renoverat och fräschat upp återvinningshuset (tak, golv, skyltar, lampor)
- Vi har bonat samtliga golv i trapphusen
- Vi har uppdaterat och uppgraderat vår hemsida
- Vi har genom SBA påbörjat en brandskyddsöversyn och genomfört åtgärder (skyltar m.m)
- Vi har fixat iordning tvättstugorna löpande med en ny torktumlare, nya mangeldukar etc.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Vi kommer att genomföra en värme och ventilationsöversyn
- Vi kommer att fräscha upp innergården (bänkar, grus, planteringar, sandlåda etc.)
- Vi kommer att byta ut samtliga filter bakom element och i spiskåpor
- Vi kommer att föreslå en gruppanslutning till fiber för samtliga medlemmar
- Vi kommer att föreslå en stadgeändring för att "modernisera" befintliga stadgar

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 10 (f å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 112 (f å 109). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	5 045	5 045	4 892	4 898	4 904
Resultat efter fin. poster, tkr	-145	-421	-441	-611	187
Balansomslutning, tkr	82 523	82 889	83 812	84 459	85 223
Soliditet, %	35%	35%	35%	36%	36%
Kassalikviditet, %	173%	162%	143%	174%	231%
Snittränta, %	2,75%	3,21%	3,64%	4,36%	2,35%
Årsavgift, kr/kvm boyta	886	886	861	861	861
Lån, kr/kvm boyta	9 210	9 272	9 319	9 367	9 427
Ränta, kr/kvm boyta	254	299	340	409	221
Värme, kr/kvm	142	139	146	138	124
El, kr/kvm	18	19	20	19	28
Vatten, kr/kvm	23	20	21	20	18

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-768 446
årets förlust	-145 134
	-913 580
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	141 962
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-161 284
i ny räkning överföres	-894 258
	-913 580

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	5 045 055	5 044 570
Övriga rörelseintäkter	2	23 483	19 811
Summa rörelseintäkter mm		5 068 538	5 064 381
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 474 307	-2 534 256
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-283 656	-243 646
Personalkostnader	5	-113 120	-112 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-902 450	-902 450
Summa rörelsekostnader		-3 773 533	-3 793 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter		403	2 714
Räntekostnader		-1 440 542	-1 695 340
Resultat efter finansiella poster		-145 134	-421 384
Årets resultat		-145 134	-421 384

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	79 817 339	80 704 489
Maskiner, inventarier och installationer	7	15 300	30 600
		79 832 639	80 735 089
Summa anläggningstillgångar		79 832 639	80 735 089

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 142	9 537
Övriga kortfristiga fordringar		350	264
Skattefordringar		4 899	6 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	148 714	155 702
		156 105	172 378
Summa omsättningstillgångar		2 690 736	2 154 117

SUMMA TILLGÅNGAR

82 523 375

82 889 206

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 997 000	9 997 000
Upplåtelseavgifter	18 877 000	18 877 000
Fond för yttre underhåll	1 115 036	1 208 781
Summa bundet eget kapital	29 989 036	30 082 781

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-768 446	-440 807
Årets resultat	-145 134	-421 384
Summa fritt eget kapital	-913 580	-862 191

Summa eget kapital

29 075 456 **29 220 590**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	51 896 782	52 339 591
Summa långfristiga skulder		51 896 782	52 339 591

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		399 744	313 992
Leverantörsskulder		131 276	72 760
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 020 116	942 273
Summa kortfristiga skulder		1 551 136	1 329 025

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

82 523 375 **82 889 206**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	59 400 000	59 400 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,00%	1,00%
Förbättringsarbeten	10%	10%
Inventarier	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och inanspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	5 033 870	5 033 870
	Hysesintäkter bostäder	11 185	10 700
		5 045 055	5 044 570

Brf Kista Ängar
769603-8137

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	22 463	17 775
	Fakturerade kostnader	1 080	840
	Övriga intäkter	-60	1 196
		23 483	19 811
Not 3	Driftkostnader		
	<i>Fastighetsskötsel</i>	2015	2014
	Fastighetsskötsel enligt avtal	145 486	122 500
	Städ	98 148	98 688
	Städ, extra	18 750	24 375
	Besiktningsskostnader	7 083	15 699
	Bevakningskostnader	2 995	2 884
	Marskötsel	77 759	93 077
	Snöröjning/Halkbekämpning	56 542	105 873
	Förbrukningsmaterial	4 710	9 000
		411 473	472 096
	<i>Reparationskostnader</i>	2015	2014
	Reparation byggnader	73 204	28 706
	Reparation hiss	7 526	1 626
	Reparation tvättstuga	6 964	16 374
	Reparation installationer	16 489	27 083
	Reparation markanläggningar	13 001	14 907
		117 184	88 696
	<i>Underhållskostnader</i>	2015	2014
	Underhåll gemens. utrymme	56 326	77 058
	Underhåll installationer	0	17 981
	Underhåll hissar	95 583	93 168
	Underhåll av markytor	9 375	0
	Övrigt underhåll	0	47 500
		161 284	235 707
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	2015	2014
	El	108 475	114 741
	Fjärrvärme	842 637	819 853
	Vatten	135 999	119 104
	Sophämtning	109 205	92 799
		1 196 316	1 146 497

<i>Övriga driftkostnader</i>	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	37 404	36 491
Självrisk/Skador	17 750	10 976
Tomträttsavgäld	336 000	336 000
Kabel-TV/Bredband	59 592	58 888
Övrigt	42 356	55 453
	493 102	497 808

<i>Fastighetsskatt</i>	2015	2014
Fastighetsskatt bostäder	94 468	92 972
Fastighetsskatt lokaler	480	480
	94 948	93 452

Summa driftkostnader	2 474 307	2 534 256
-----------------------------	------------------	------------------

Not 4	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
	Lokalhyra	3 281	0
	Förbrukningsinventarier	9 959	14 848
	Telekommunikation	7 290	7 311
	Pantsättning/Överlåtelse	23 000	18 125
	Revisionsarvode	22 375	19 984
	Arvode ekonomisk förvaltning	116 744	112 998
	Konsultarvoden	13 550	0
	Medlemsavgift organisationer	4 950	4 950
	Övriga omkostnader	82 507	65 430
		283 656	243 646

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
	Revisionsuppdrag	22 375	19 984
		22 375	19 984

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	89 000	89 000
	Arbetsgivaravgifter	24 120	23 787
		113 120	112 787

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	88 071 499	88 071 499
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 071 499	88 071 499
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 367 010	-6 479 860
	Årets avskrivningar	-887 150	-887 150
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 254 160	-7 367 010
	Utgående planenligt restvärde	79 817 339	80 704 489
	Taxeringsvärden byggnader	51 048 000	51 048 000
	Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
		65 048 000	65 048 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	153 000	153 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 000	153 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-122 400	-107 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 300	-15 300
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-137 700	-122 400
	Utgående planenligt restvärde	15 300	30 600
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Kabel-TV/Bredband	15 236	14 898
	Försäkring	22 422	21 298
	Förvaltningsarvode	27 056	35 506
	Tomterättsavgäld	84 000	84 000
		148 714	155 702

Not 9 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-145 134	-421 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	902 450	902 450
förändringar av rörelsekapital	757 316	481 066
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	16 273	-3 180
Förändring av kortfristiga skulder	136 359	-235 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	909 949	242 458
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-357 057	-265 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 057	-265 932
Årets kassaflöde	552 892	-23 474
Likvida medel vid årets början	1 981 739	2 005 213
Likvida medel vid årets slut	2 534 631	1 981 739

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	9 997 000	0	9 997 000
Upplåtelseavgifter	18 877 000	0	18 877 000
Fond för yttre underhåll	1 208 781	-93 745 *	1 115 036
Balanserat resultat	-440 807	-327 639	-768 446
Resultat föregående år	-421 384	421 384	0
Årets resultat	0	-145 134	-145 134
* Avsättning enligt stämmobeslut		141 962	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-235 707	
		-93 745	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

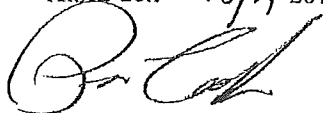
			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Stadshypotek	1,82%	2020-01-30	6 193 611	6 248 264
Stadshypotek	0,35%	3 månader	7 033 849	7 069 781
Stadshypotek	3,78%	2019-01-30	5 324 418	5 371 462
Stadshypotek	4,09%	2016-01-30	5 344 230	5 371 462
Stadshypotek	4,38%	2017-01-30	5 344 232	5 371 464
Stadshypotek	3,56%	2016-09-01	6 745 697	6 779 981
Stadshypotek	2,44%	2018-10-30	9 564 368	9 660 976
Stadshypotek	0,85%	3 månader	6 746 121	6 780 193
Nästa års amortering			-399 744	-313 992
			51 896 782	52 339 591

Årets amortering uppgår till ca 357 tkr.

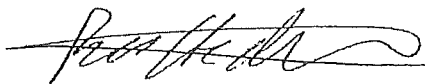
Brf Kista Ängar
769603-8137

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	553 220	455 173
Räntekostnader	241 686	278 959
Styrelsearvode	27 500	27 500
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	10 000	10 000
Snöröjning/Halkbekämpning	0	9 300
Revisionsarvode	10 000	10 000
Fjärrvärme	121 027	126 214
Städning	8 179	8 179
El	10 767	11 145
Vatten	31 965	0
Sophämtning	5 772	5 803
	1 020 116	942 273

Kista den 18/4 2016



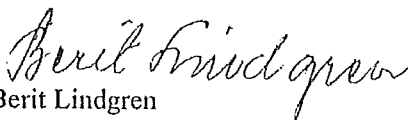
Peter Cernvall
Ordförande/kassör



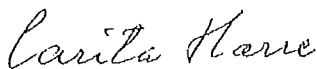
Per Hedman
Vice ordförande



David Widarsson
Sekreterare

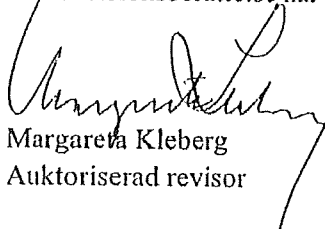


Berit Lindgren
Ledamot

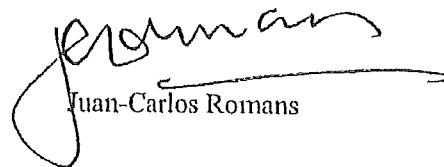


Carita Harre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2016



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Juan-Carlos Romans

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kista Ängar

769603-8137

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kista Ängar för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

X jn

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

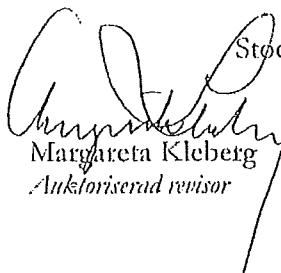
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

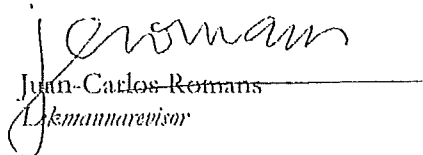
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

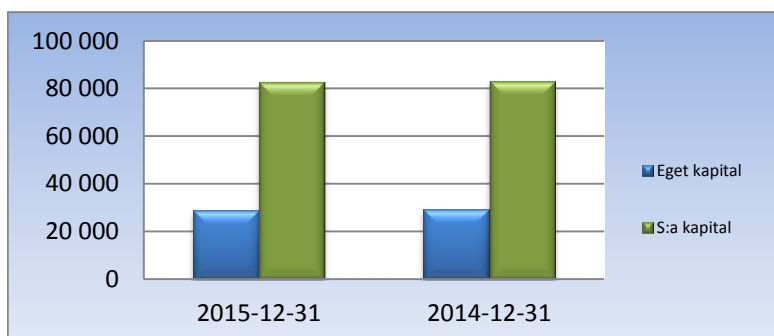
Stockholm den 23 april 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Juan-Carlos Romans
Läkmanrevisor

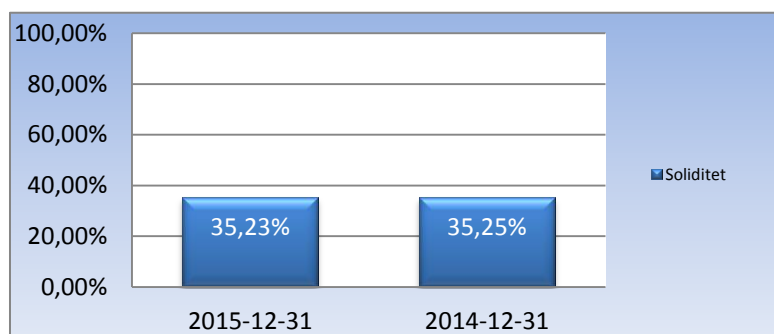
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

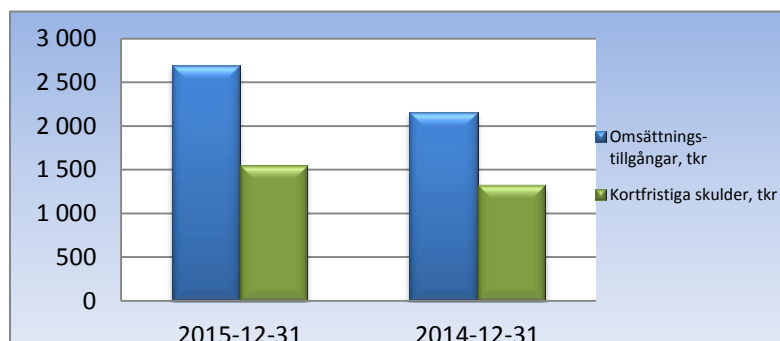


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

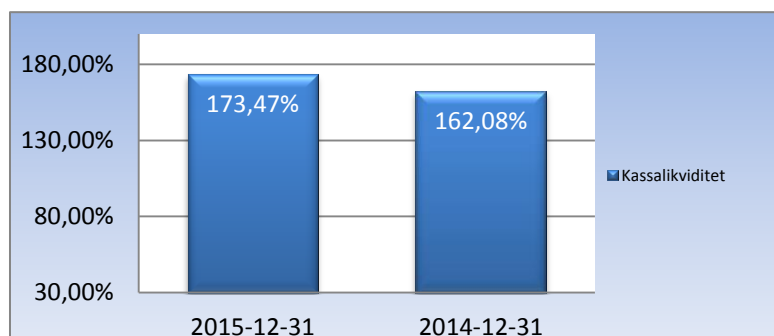


Kassalikviditet



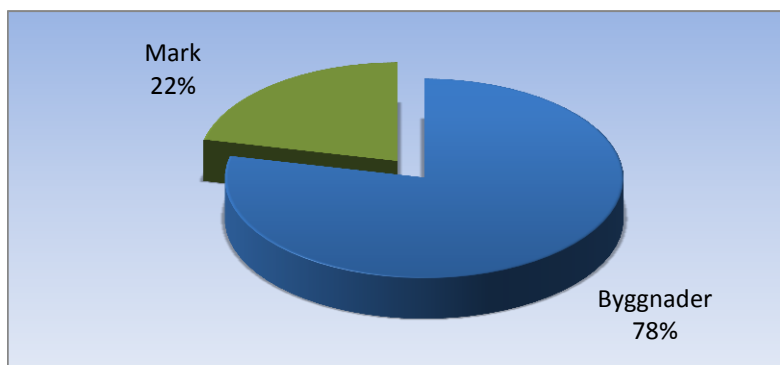
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

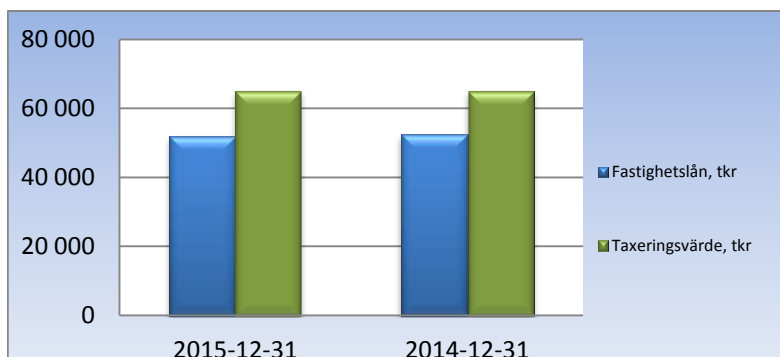
Taxeringsvärde



Kommentar

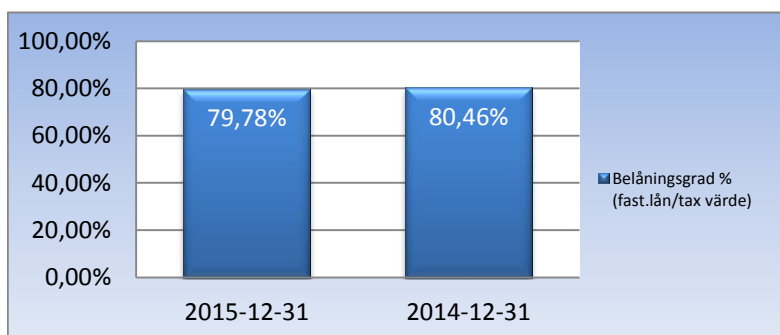
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

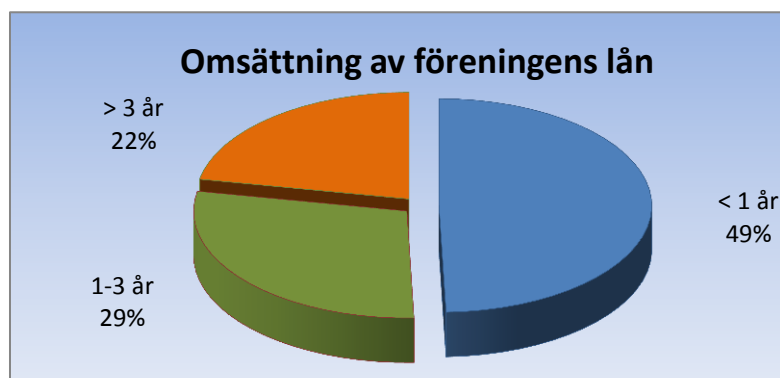


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

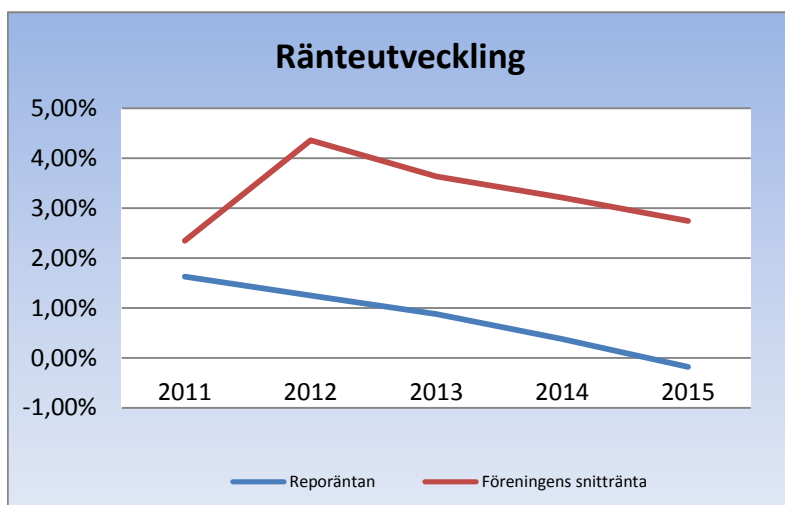


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2015-12-31.

Årsredovisningen i bilder

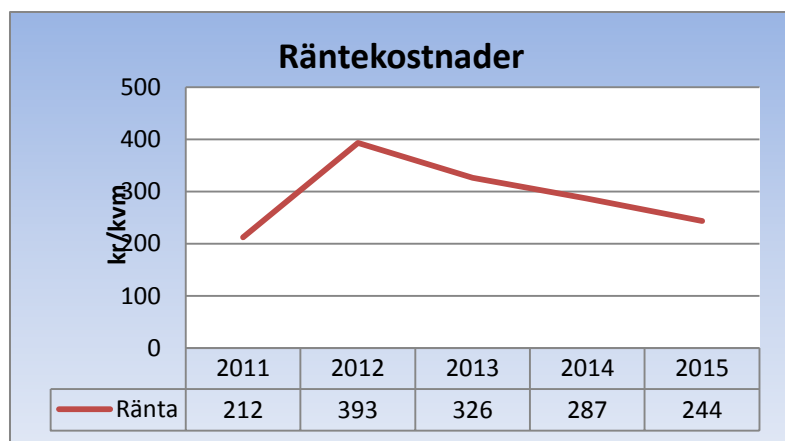
Ränteutveckling



Kommentar

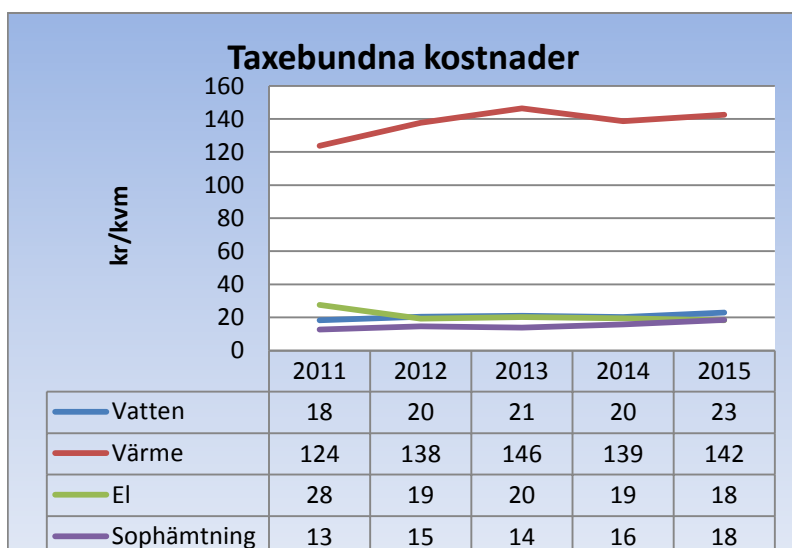
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



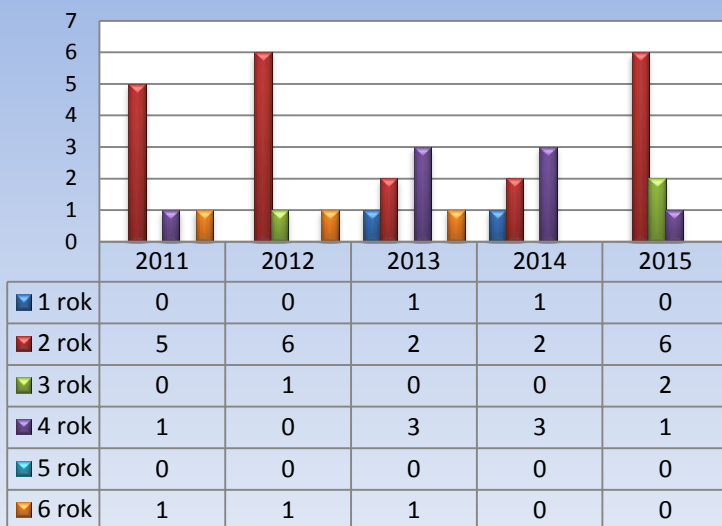
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

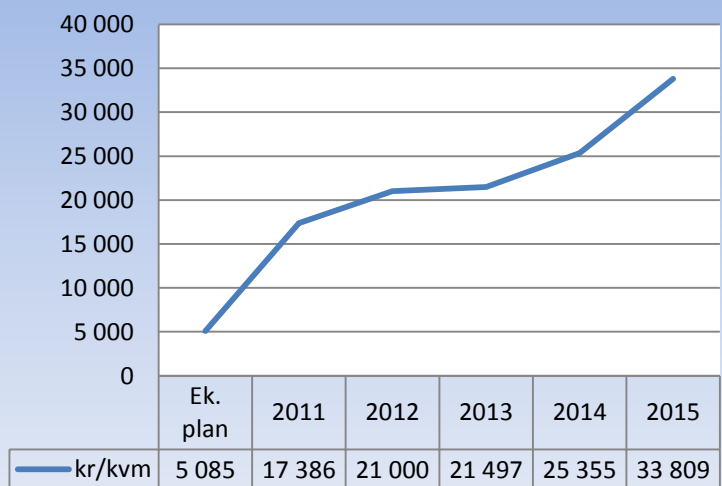
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser och upplåtelseavgifter.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

T & T FÖRVALTNINGS AB

BOX 8160
163 08 SPÅNGA

TEL: 08-562 559 00
FAX: 08-761 09 55
E-POST: INFO@TTF.SE

WWW.TTF.SE

OMSLAG: TAPETEN STOCKHOLM FRÅN DURO SWEDEN.



T&T FÖRVALTNINGS AB

www.ttf.se

- EN DEL AV  **sbc**