

Styrelsen för Brf Kista Ängar 1 har härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1998-11-18 - 1999-12-31. Föreningens lösta valkommitté

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter bildade med 1998-11-18 och utgående styrelsekonstaterat för följande
årsredovisning

Sten Eriksson

Jan Carlén

Lars Hagberg

Jessica Gustav

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

BRF KISTA ÄNGAR 1

Org nr 769603-8137

H. Östberg av AB Stadsbyggnad

Styrelse

Ordförande: Peter Wachtberg, Cooper AB

Jan Carlén, LRF Westberg

Christine Rasmussen, Rasmussen

Ordförande: Peter Wachtberg, Cooper AB

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1998-11-18 - 1999-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 1998-11-18 - 1999-12-31

Föreningens verksamhet

1999-01-14 registrerades föreningen hos Patent- och Registreringsverket

Föreningens uppgift och förvaltet av bostäderna har varit att förvalta och underhålla bostäderna i Kista Ängar 1. Föreningens verksamhet har varit att förvalta och underhålla bostäderna i Kista Ängar 1. Föreningens verksamhet har varit att förvalta och underhålla bostäderna i Kista Ängar 1.

Föreningens verksamhet har varit att förvalta och underhålla bostäderna i Kista Ängar 1.

vid årsskiftet var 14 lägenheter upplåsta med bostadsrätt och de andra lägenheterna kommer att upplåtas vid senare tillfälle. Föreningens verksamhet har varit att förvalta och underhålla bostäderna i Kista Ängar 1.

Föreningens budget

Föreningens gällande budget har upprättats hos Patent- och Registreringsverket 1999-01-14.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Patent- och Registreringsverket 1999-01-14. Utgåendet av upplåsta bostäder har varit 14 stycken 1999-01-14.

Byggnadens ursprungliga kostnad inklusive reservering för oförväntade kostnader är beräknad till 58 274 000 kr vilket påberäknat finansierat genom lån om 59 400 000 kr samt insatt i och upplåst kostnader om 28 874 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till 711 kronor per år och insatt i och upplåst kostnader till ca 3 085 kronor per år.

Styrelsen för Brf Kista Ängar 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1998-11-18 - 1999-12-31, föreningens första verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter bildande möte, 1998-11-18 och påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning

Björn Rydén 1)

Jan Carles

Lars Hagberg 1)

Jessica Östlund 1)

ordförande ✓

ledamot

ledamot ✓ *protokoll*

suppleant

1) Utsedd av AB Bostadsgaranti

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,

huvudansvarig Ulf Westerberg

Christine Rankin Johansson.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

ordinarie

suppleant

Firmatecknare

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

Föreningens verksamhet

1999-01-14 registrerades föreningen hos Patent- och Registreringsverket.

Föreningen uppför och förvaltar tre bostadshus med sex trapphus, tre till fem våningar samt vind med sammanlagt 76 bostadsrätter. Total boyta är 5.678,5 m². För uppförandet har föreningen dels köpt fastigheten Kolding 5 i Stockholm Stad och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM Byggnads AB.

Inflyttningen påbörjades i augusti 1999 och avslutades under mars månad 2000.

Vid årsskiftet var 74 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och de sista lägenheterna kommer att upplåtas senast vid avräkningstidpunkten enl entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1999-03-01.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Patent- och Registreringsverket 1999-04-16. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1999-04-29.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 88.274.000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 59.400.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 28.874.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 711 kr/m² per år och insatserna och upplåtelseavgifterna till ca 5.085 kr/m². ~ ~

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1999-04-19 fastigheten Kolding 5 i Stockholms Stad.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 12.428.000 kr därav markvärdet motsvarar 10.673.000 kr och byggnadsvärdet 1.755.000 kr.

Föreningens byggnader är sedan 1999-08-27 fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Svenska Brand.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 1999-09-24 tomträtten till fastigheten Kolding 5 i Stockholms Stad.

Tomträttsvtalet gäller oförändrat i 20 år från 1991-01-01.

Fastighetsskatt

Fastigheten blev färdigställd 1999 och har deklarerats som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten kommer troligtvis att åsättas värdeår 1999. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr o m 2000-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv (50%) fastighetsskatt under ytterliggare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full (100%) fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagsstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 2000-03-09. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blir då 6,31%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 59.400.000 kr. Denna procentuella andel startar med 42% av bidragsunderlaget under det första året (1999-10-10-2000-10-09) för att sedan sänkas med 4%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30%. Vid årets slut var bidragsandelen 42%. Föreningen erhåller också reducerat räntebidrag där det bestämda bidragsunderlaget är 2.030.000 kr och den procentuella andelen startar med 17,2% av bidragsunderlaget under det första året. för att sedan sänkas med 5,7%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ner till 0%. Vid årets slut var bidragsandelen 17,2%

Föreningens lån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 23.829.134 kr per 1999-12-31. Föreningens långfristiga lån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbet datum	Bundet till	Lånebelopp 1999-12-31	Amort 2000
Stadshypotek	11.000.000 kr	5,48%	1999-10-29	2001-10-30	11.000.000 kr	55.000 kr
Stadshypotek	15.400.000 kr	4,68%	1999-10-29	2000-10-30	15.400.000 kr	77.000 kr
Stadshypotek	8.000.000 kr	5,97%	1999-10-29	2002-10-30	8.000.000 kr	40.000 kr
Stadshypotek	18.000.000 kr	6,51%	2000-01-24	2005-01-30	0 kr	67.500 kr
Stadshypotek	7.000.000 kr	6,37%	2000-01-24	2004-01-30	0 kr	26.250 kr

Avräkning mot JM Byggnads AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månader efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning torde kunna bestämmas till 2000-03-31.

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans

Anskaffningsvärde	88.000.000	Lån	59.400.000
Likviditetsreserv	274.000	Insatser	9.997.000
		Upplåtelseavg	18.877.000
	88.274.000		88.274.000

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. *3-5 % / år*

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM Byggnads AB om teknisk förvaltning under garantitiden. Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med JM Byggnads AB fram till 2001-12-31.

Föreningsfrågor

Föreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Kolding 1, Kolding 2, Kolding 3, Kolding 4, Kolding 7 och Kolding 8. Gemensamhetsanläggningarna är under bildande och beräknas vara bildade under första halvåret 2000.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, samt en extra föreningsstämma avseende namnbyte till Brf Kista Ängar 1. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Under året har tre överlåtelser skett.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget Svenska Brand.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer. ✓✓

RESULTATRÄKNING

981118
-991231
(14 mån)

Rörelsens intäkter

JM Byggnads AB enligt avtal

218 154
218 154

Driftsskostnader

Fastighetsskatt

- 113 759

Summa driftsskostnader

- 113 759

Rörelseresultat före avskrivningar

104 395

Skatt

- 104 395

Årets resultat

0,-

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Långfristiga skulder

Skatteskatt

Fastighetsskatt

Styrelse JM Byggnads AB

Kontingent av långfristiga skulder

Långfristiga skulder

Byggnadskredit

Bottenlån

Bottenlån

Bottenlån

Bundet eget kapital

Inbetalda intäkter

Inbetalda uppskjutningsavgifter

Summa eget kapital

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

Ställda pantar

Fastighetsinrättningar

Ansvar för bindelser

8 963

218 154

351 122

2 215 945

1 177 000

2 892 292

218 154

16 985 900

15 323 000

7 960 900

58 057 134

9 060 700

17 955 400

27 015 700

27 015 700

88 565 136

39 400 000

1000

BALANSRÄKNING

991231

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Postgiro	386 383
Bank	75 142
Avgiftsfordringar	6 425
Förutbetalda kostnader	97 175
	565 126

Anläggningstillgångar

Byggnad	88 000 000
---------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR

88 565 126

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	8 968
Skatteskuld	218 154
Förskottsbetalda avgifter	252 122
Skuld JM Byggnads AB	2 241 048
Kortfristig del av långfristig skuld	172 000
	2 892 292

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	23 829 134
Bottenlån	10 945 000
Bottenlån	15 323 000
Bottenlån	7 960 000
	58 057 134

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	9 660 700
Inbetalda upplåtelseavgifter	17 955 000
	27 615 700

Summa eget kapital

27 615 700

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

88 565 126

Ställda panter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

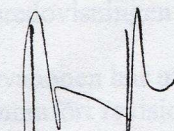
BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGSPRINCIPER

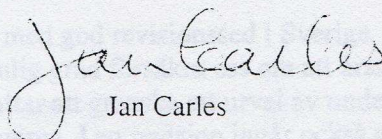
Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper, anges nedan.

Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen. Avskrivning på föreningens fastighet sker med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Under året har inga amorteringar gjorts, därmed har ingen avskrivning gjorts under räkenskapsåret.

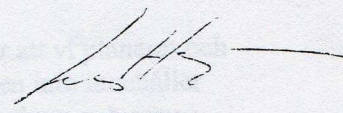
Kista 2000-04-11



Björn Rydén



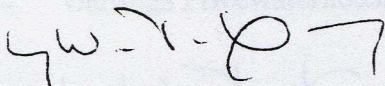
Jan Carles



Lars Hagberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2000-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar 1

Org nr 769603-8137

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kista Ängar 1 för räkenskapsåret 1998-11-18 – 1999-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

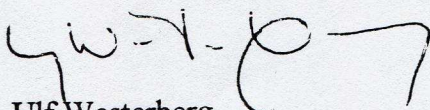
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 har på annat sätt handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2000

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor