

Styrelsen för Brf Kista Ängar 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2000, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med sex trapphus, tre till fem våningar samt vind med totalt 76 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

03 st 1 rum och kök

32 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

21 st 4 rum och kök

01 st 5 rum och kök

06 st 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 5.678 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brand.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 1999-09-24 tomträtten till fastigheten Kolding 5 i Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat i 20 år fr o m 1991-01-01.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll kommer att redovisas som fritt eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under garantitiden t.o.m. 2001-10-20. ~

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.

Årsavgifterna per m² uppgår i genomsnitt till ca 711 kr. Insatserna och upplåtelseavgifterna uppgår i genomsnitt till ca 5.085 kr/m².

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt <u>lånebelopp</u>	Ränte- <u>sats</u>	Utbetalt <u>datum</u>	Bundet <u>till</u>	Lånebelopp <u>2000-12-31</u>	Amortering <u>år 2001</u>
Stadshypotek	11.000.000	5,48%	1999-10-29	2001-10-30	10.945.000	55.000
Stadshypotek	15.400.000	4,77%	1999-10-29	2001-10-30	15.323.000	77.000
Stadshypotek	8.000.000	5,97%	1999-10-29	2002-10-30	7.960.000	40.000
Stadshypotek	18.000.000	6,51%	2000-01-24	2005-01-30	17.932.500	90.000
Stadshypotek	<u>7.000.000</u>	6,37%	2000-01-24	2004-01-30	<u>6.973.750</u>	<u>35.000</u>
	59.400.000				59.134.250	297.000

Avräkning mot JM AB

Slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 88.000.000 kr.

Enligt entreprenadkontraktet skall avräkningstidpunkten infalla närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett, varför avräkningstidpunkten har satts till 2000-03-31.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstillfället 2000-03-31 följande utseende:

Anskaffningsvärde	88.000.000	Lån	59.400.000
Avskrivningar	-43.000	Amorteringar	-43.000
Likviditetsreserv	274.000	Insatser	9.997.000
		Upplåtelseavg	18.877.000
	88.231.000		88.231.000

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2001-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 732 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1999 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts 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 fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2010 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden. ☺

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2003-03-09. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 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 procentenheter varje år tills dess att bidragsandelen gått ned till 30%. Vid årets slut var bidragsandelen 38%.

Föreningen erhåller också reducerat räntebidrag där det bestämda bidragsunderlaget är 2.030.000 kr och den procentuella andelen startar med 17,2 % av bidragsunderlaget det första året, för att sedan sänkas med 5,7%-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ner till 0%. Vid året slut var bidragsandelen 11,5%

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till 2001-12-31 till en kostnad av 79.000 kr per år.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 108 (106) medlemmar.

Inflyttning skedde augusti 1999 till mars 2000. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (tre) överlåtelse skett och inga (inga) andrahandsuthyrningar godkännts av styrelsen.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det en övernattningslägenhet kombinerat med bastu i bottenvåningen på trapphus tre som medlemmarna kan hyra. Bokning sker i tvättstugan.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheterna Kolding 1, 2, 3 och 4 (Ljunberggruppen) och Kolding 7 och 8 (Brf Kista Ängar 2 och 3). Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bl.a. gator, torg, lekplats, grönområden, cykel- och gångvägar, ledningar, planteringar och belysning. Föreningens andel i Gemensamhetsanläggning 1 (Kolding 1, 2, 3, 4, 5, 7 och 8) är 7% och i Gemensamhetsanläggning 4 (Kolding 4, 5, 7 och 8) är föreningens andel 19%.

Föreningen ingår också i en gemensamhetsanläggning (GA5) med fastigheterna Kolding 7 och Kolding 8 (Brf Kista Ängar 2 och 3). Föreningens andel är 35 % och gemensamhetsanläggningen omfattar miljöstationer, marktytor och ledningssystem för dagvattenavlopp, som allt nyttjas gemensamt av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning (förvaltas av en av de ingående fastigheterna).

Parkering

Föreningens medlemmar har genom servitut rätt att mot ersättning nyttja parkeringsplatser på fastigheten Kolding 4 (ägs av Ljunberggruppen). Föreningen garanterar hyran för parkeringen gentemot innehavaren till tomträtten Kolding 4. Föreningen hade från början rätt till 25 st dygnsparkeeringsplatser och 29 nattparkeringsplatser. Eftersom efterfrågan på dygnsparkeeringsplatser var stor har föreningen under året fått rätt till ytterligare 7 st dygnsparkeeringsplatser.

Avtal

Föreningen har tecknat städavtal med Städpoolen AB och kabel-tv avtal med Telia InfoMedia TeleVision AB. Avtal om sophantering finns tecknat med Skafab AB (nuvarand Sita Sverige AB).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. ~~~~~

Verksamhet under året som gått

Eftersom föreningen är ny så har vi inte några traditioner att falla tillbaka på. Styrelsen har därför prövat sig fram med olika sätt för att hitta passande verksamhetsformer för föreningen.

Föreningens informationsblad har kommit ut med fem nummer under året.

I syfte att ta reda på vad medlemmarna har för uppfattning i en rad olika frågor skickade styrelsen efter stämman ut en enkät. Den tog bland annat upp frågor om förråd, tvättstugor, städning, utemiljö och grannsamverkan. Vi fick in svar från 45 medlemmar.

Styrelsen har haft öppet hus i föreningslokalen ett flertal gånger under året.

Kabel-TV/Internet har varit en stor fråga. Vi har mycket trassel i vårt kabel-TV-system. I samband med stämman informerade ComHem om hur Kabel-TV och Internet fungerar (eller är tänkt att fungera). En mindre enkät i frågan gick ut till medlemmarna strax före sommaren. Som resultat av detta hade vi en träff med de flesta inblandade parter. Som resultat av denna gjorde JM mätningar i kabelTV-nätet. Den 8 oktober fick de boende en demonstration i hur vårt bredband fungerar. Föreningens egna "experter" svarade också på frågor.

Årets föreningsarbetsdag var den 20 maj. Ett 25-tal boende var med och planterade och gjorde fint runtom i föreningens rabatter och gräsmattor. Efter avslutat arbete hade vi gårdsfest.

Den 8 oktober hade föreningen höstarbetsdag med lökplantering. Som ett resultat av medlemmarnas intresse för trädgårdsfrågor så bildade styrelsen en trädgårdsgrupp.

Föreningen har gått med i grannsamverkan mot brott. Den 27 september hade vi vårt första kontaktpersonsmöte. Under hösten har kontaktpersonerna arbetat med att ansluta medlemmarna till grannsamverkan.

Styrelsen har ägnat en hel del tid åt att få soprum, grovsoprum och miljöstation att fungera. Styrelsen har också ägnat en hel del tid åt parkeringsfrågan, trafikfrågor, övriga små och stora frågor rörande byggnader och omgivning.

För att få med flera medlemmar in i föreningens verksamhet och i styrelsearbetet så har styrelsen bildat en arbetsgrupp. Gruppens medlemmar är adjungerade till styrelsen.

Styrelsen och våra portombud har under hösten tillsammans med förtroendevalda i Kista Ängar 2 gått en styrelseutbildning under ledning av JM.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3 % baserat på andelstal 1 fr.o.m. 2001-01-01.

Vi kommer att fortsätta att arbeta med frågor utifrån svaren i enkäten. Bland annat pågår arbete med att hyra ut vindsförråden.

Arbetet med att få ordning på Kabel-TV/Internet fortsätter.

Styrelsen kommer framöver att arbeta med nya avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning och arbeta med att få fram ny/nya leverantörer av dessa tjänster. JM lämnar oss efter garantitidens utgång.

Mycket händer i Kista med omnejd. Det byggs på flera håll och nya arbetsplatser tillkommer. Föreningen följer givetvis utvecklingen och är med och tycker till om trafikmiljö med mera när vi får chansen. ~~~

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2000-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Björn Rydén	Ledamot	Ordförande
Lars Hagberg	Ledamot	
Herbert Neuwirth	Ledamot	
Aila Ringblom	Ledamot	
Per Wallgren	Ledamot	
Jessica Östlund	Suppleant	
Saci Benkahla	Suppleant	
Vahé Mahdessian	Suppleant	t.o.m. 2000-09-19
Ann-Charlott Mähler	Suppleant	

Vid stämman avgick Jan Carles ur styrelsen. Vahé Mahdessian, Ann-Charlott Mähler, Aila Ringblom och Per Wallgren arbetade som adjungerade även under våren 2000.

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

Styrelsen har under året hållit sju (tre) st protokollförda sammanträden. Under året har ingen (en) extra föreningsstämma hållits.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 10.000 kr (0 kr) (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Svenska Brand.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda utanför föreningslokalen på Koldinggatan 3.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ulf Westerberg

Hans Bjelkberg Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Elisabet Tapio Neuwirth Sammankallande
Mikael Lindström

Portombud

Under året har föreningen även utsett följande portombud:

Elisabet Tapio Neuwirth	Port nr 1
Aila Ringblom	Port nr 2
Hans Nygren	Port nr 3
Vahé Mahdessian	Port nr 4, t.o.m. 2000-09-19
Bo Kjellberg	Port nr 4, fr.o.m. 2000-09-19
Per Wennergren	Port nr 5
Ann-Charlott Mähler	Port nr 6

Föreningens stadgar

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

Nyckeltal

	<u>2000</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	15.452
Lån per kvm bostadsyta kr	10.415
Genomsnittlig skuldränta %	5,73
Fastighetens belåningsgrad %	67

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

årets vinst	433 896
-------------	---------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	141 963
i ny räkning överföres	291 933
	433 896

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer. ~

RESULTATRÄKNING	NOT	000101 -001231	990101 -991231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 017 510	0
JM AB enl avtal		23 056	218 154
Summa intäkter		4 040 566	218 154
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	- 205 082	0
Taxebundna kostnader	2	- 688 668	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		- 24 150	0
Kabel-TV		- 51 976	0
Tomträttsavgäld		- 343 000	0
Fastighetsskatt		0	- 113 759
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		- 1 312 876	- 113 759
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		- 5 660	0
Styrelsearvode		- 12 782	0
Revisionsarvode		- 20 000	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		- 79 000	0
Summa övriga externa kostnader		- 117 442	0
Avskrivningar	3	- 265 750	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		2 344 498	104 395
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 336	0
Räntekostnader för fastighetslån		- 3 361 436	0
Avgår räntebidrag		1 442 499	0
Summa resultat från finansiella investeringar		- 1 910 601	0
RESULTAT FÖRE SKATT		433 896	104 395
Skatt		0	-104 395
ÅRETS RESULTAT		433 896	0

BALANSRÄKNING

NOT

001231

991231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	87 734 250	88 000 000
Summa anläggningstillgångar		87 734 250	88 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		0	6 425
Fordran GA 5		640	0
Övriga fordringar		22 916	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	446 508	97 175
Summa kortfristiga fordringar		470 064	103 600

Kassa och bank

Handkassa		5 000	0
Postgiro		412 648	386 383
Bank		849 689	75 142
Summa kassa och bank		1 267 337	461 526

Summa omsättningstillgångar		1 737 401	565 126
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

89 471 651 88 565 126

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		9 997 000	9 660 700
Upplåtelseavgifter		18 877 000	17 955 000
Summa bundet eget kapital		28 874 000	27 615 700

Fritt eget kapital

Årets resultat		433 896	0
Summa eget kapital		29 307 896	27 615 700

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		0	23 829 134
Fastighetslån		58 837 250	34 228 000
Summa långfristiga skulder		58 837 250	58 057 134

BALANSRÄKNING

NOT

001231

991231

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		297 000	172 000
Leverantörsskulder		91 035	8 968
Skuld JM AB		25 000	2 241 048
Skatteskulder		0	218 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	913 470	252 122
Summa kortfristiga skulder		1 326 505	2 892 292
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 89 471 651	 88 565 126

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar fr.o.m. 2000 årsredovisningslagen. Denna har för föreningen inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkning samt utökad information i förvaltningsberättelse och noter. Jämförelseårets resultat och balansräkning har anpassats till detta.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll redovisas inom fritt eget kapital. Redovisningen sker först efter att förslaget till vinstdisposition fastställts på föreningsstämman. Redovisningen kommer att innebära att fonden redovisas som en överföring mellan årets resultat och fria fonder.

I övrigt är tillämpade redovisningsprinciper oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

NOTER

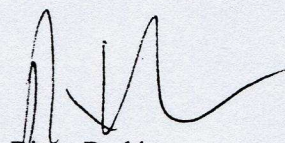
1 Fastighetsskötsel	2000	1999
Fastighetsskötsel	15 526	0
Städning	78 597	0
Hiss	2 850	0
Parkeringskostnad	43 070	0
Trädgård	4 263	0
Samfällighet	56 910	0
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	3 866	0
	205 082	0
2 Taxebundna kostnader	2000	1999
El	184 646	0
Uppvärmning	363 543	0
Vatten	119 073	0
Sophämtning	21 406	0
	688 668	0
3 Byggnader	001231	991231
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	88 000 000	88 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 265 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 265 750	0
Bokfört värde	87 734 250	88 000 000
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	1 755 000
Taxeringsvärde mark	9 315 000	10 673 000
	44 315 000	12 428 000

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	001231	991231
Förutbetalda försäkringspremier	15 728	11 072
Förutbetald tomträttsavgäld	85 750	85 750
Telia kabel-TV	12 934	0
Upplupna räntebidrag	319 783	0
Övriga förutbetalda kostnader	12 313	353
	446 508	97 175

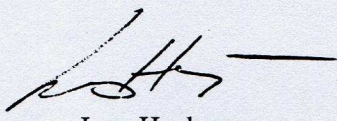
5 Eget kapital	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelse avg	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 660 700	17 955 000	
Ökning av insatskapital	336 300	922 000	
Årets resultat			433 896
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	433 896

6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	001231	991231
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	32 782	0
Upplupna räntor	569 590	0
Förskottsbetalda avgifter	264 028	252 122
Parkeringskostnad	43 070	0
Teknisk förvaltning kv 4/00	4 000	0
	913 470	252 122

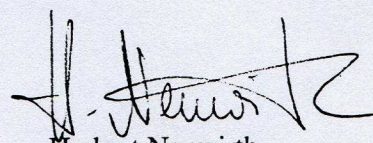
Stockholm 2001-
Brf Kista Ängar 1



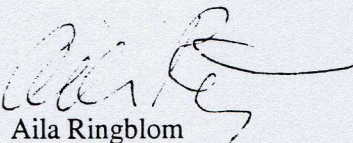
Björn Rydén
Ordförande



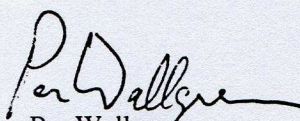
Lars Hagberg
Ledamot



Herbert Neuwirth
Ledamot

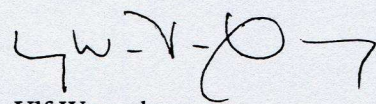


Aila Ringblom
Ledamot



Per Wallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2001-04-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor