

BRF KISTA ÄNGAR

(fd. Kista Ängar 1)

Org nr 769603-8137

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2002

Styrelsen för Brf Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastighet

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.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

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 minst 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. En underhållsplan kommer att utarbetas under verksamhetsåret 2003.

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, att gälla fram t o m 2002-12-31.

Avtal om jourassistans finns tecknat med WIAB. Detta avtal upphör att gälla i och med att JM AB lämnar förvaltningsuppdraget.

Ny förvaltare fr o m 2003-01-01 är T&T Förvaltnings AB. Avtalet med den nye förvaltaren gäller för ekonomisk/administrativ förvaltning, teknisk/administrativ förvaltning samt mark- och fastighetsskötsel till en årlig grundkostnad av 223.500 kronor exkl. moms.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

| | Ursprungligt lånebelopp | Ränte- sats | Utbetalt datum | Bundet till | Lånebelopp 2002-12-31 | Amortering år 2003 |
|--------------|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Stadshypotek | 11.000.000 | fn. 4,42% | 1999-10-29 | rörligt | 10.781.100 | 108.900 |
| Stadshypotek | 15.400.000 | 4,88% | 1999-10-29 | 2003-10-30 | 15.093.836 | 152.464 |
| Stadshypotek | 8.000.000 | 5,54% | 1999-10-29 | 2006-10-30 | 7.880.000 | 78.800 |
| Stadshypotek | 18.000.000 | 6,51% | 2000-01-24 | 2005-01-30 | 17.752.500 | 90.000 |
| Stadshypotek | 7.000.000 | 6,37% | 2000-01-24 | 2004-01-30 | 6.903.750 | 35.000 |
| | 59.400.000 | | | | 58.411.186 | 465.164 |

Det tredje lånet hos Stadshypotek har under året satts om till nya räntesatser och lånevillkor. Det första lånet är rörligt med en räntesats på 4,42 % per 2002-12-31.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2002-01-01. Genomsnittlig årsavgift var 769 kr/kvm.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2003-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift blev 807 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 kan påverka fastighetsskatten.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2000-03-09. 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 30%.

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 0,1 %.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till 2002-12-31 till en kostnad av 79.000 kr per år.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 106 (104) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tretton (elva) överlåtelser skett och en (ingen) andrahandsuthyrning sökts, vilken ej godkändes av styrelsen.

Gemensamma lokaler

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

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i tre samfälligheter:

| <u>Namn</u> | <u>Andelsägare</u> | <u>Verksamhet</u> | <u>Andelstal</u> 7% |
|---|--|--|------------------------|
| Gemensamhets- anläggning 1 (GA 1) (Samfällighetsförening) | Kolding 1, 2, 3 och 4 (Ljungberggruppen), Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre Brf) | Mark: Körvägar; Koldinggatan, hela Kronborgsgränd, Bornholmsgatan, Thorvaldsengången (till Ärvingevägen) och Ärvingegången (från Kista Ängar 3 till Ärvingevägen), samt torget. Belysning efter dess körvägar. Anordningar för lek och motion samt planteringar. Kallvattenförsörjning till andelsägarna. | |
| Gemensamhets- anläggning 4 (GA 4) (Samfällighetsförening) | Kolding 4 (Ljungberggruppen), Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre Brf) | Spill- och dagvattenavlopp längs med Kronborgsgränd | 19% |
| Gemensamhets- anläggning 5 (GA 5) (Delägarförvaltning) | Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre Brf) | Mark: Hillerödsgränd, Jellingegränd och Gallehusgränd. Gång-/cykelvägar i anslutning till dessa, planteringar och miljöstationer. Belysning. Dagvattenavlopp för de tre gränderna. | 35% |

Parkering

Föreningens medlemmar har genom servitut rätt att mot ersättning nyttja parkeringsplatser i fastigheten Kolding 4 (ägs av Ljungberggruppen AB). Föreningen garanterar hyran för parkeringen gentemot Ljungberggruppen. Föreningen har rätt till 32 st. dygnsparkeeringsplatser och 29 nattparkeringarplatser.

Avtal

Föreningen har ingångna avtal m.m. enligt följande:

- Städavtal med Städpoolen AB
- Kabel-tv avtal med ComHem AB (f.d. Telia InfoMedia TeleVision AB).
- Avtal om sophantering finns med Sita Sverige AB.
- Serviceavtal med Kone Hissar AB för hissarna
- Leverans av fastighetsel från Fortum AB (f.d. Birka AB)(via Stockholms fastighetsägareförening).

Under året har nya avtal träffats enligt följande:

- Snöröjningsavtal med T&T Förvaltnings AB fr o m 2002-11-01 t o m 2003-10-31
- Förvaltningsavtal för ekonomisk/administrativ förvaltning, teknisk/administrativ förvaltning samt mark- och fastighetsskötsel med T&T Förvaltnings AB fr o m 2003-01-01 t o m 2004-06-30.
- Avtal om snöskottning av yttertak med Björn Persson Plåtslageri AB för tiden 2002-11-20 t o m 2003-04-30
- Felavhjälpanande service på fastighetsnät (kabel-tv-nätet) med ComHem AB fr o m 2002-12-06 t o m 2005-12-12.
- Avtal om Internet-abonnemang (hemsida) med Port Information Hosting AB fr o m 2002-12-01 och tillsvidare.
- Avtal om elektroniskt arkiv (inkl hemsida) med Home Harddrive <http://home.arena.com/> med start 2002-08-21 och gällande i 1 år och tillsvidare.
- Avtal om domännamn med Domaininfo AB <http://www.domaininfo.com/> fr o m 2002-11-25 t o m 2004-11-25.
- Avtal om Vidarekoppling Web dvs. vidarekoppling av <http://www.kistaangar.info> till <http://home.arena.com/home3663/> med Port Information Hosting AB <http://www.ports.net/> fr o m 2002-12-01 och tillsvidare.
- Jouravtal med Dygnet Runt Service fr o m 2003-01-01 t o m 2003-12-31.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Stockholms fastighetsägarförening.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Eftersom föreningen är ganska 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.

Det nya förslag till föreningsstadgar som antogs en första gång vid extrastämma 2001-11-27 togs upp på nytt till ett andra beslut och fastställande vid stämman 2002-05-15. Stadgarna har 2002-11-14 godkänts av Patent- och Registreringsverket (PRV) och är från och med detta datum gällande stadgar för föreningen. Från och med 2002-11-14 är föreningens namn ändrat från Brf Kista Ängar 1 till Brf Kista Ängar.

Arbetet med att få fram ny förvaltare för den ekonomiska och tekniska förvaltningen och andra därtill hörande frågor slutfördes under året. Styrelsen lyckades i sin ambition att nå ett samarbete med Brf Kista Ängar 2 och Brf Kista Ängar 3 i förberedelse och upphandling. Gemensam förvaltare för alla tre föreningarna och för GA5 är sedan årsskiftet T&T Förvaltning AB.

Föreningens informationsblad har kommit ut med fyra nummer under året.

Föreningen har under året fastställt ordningsregler för gemensamhetslokalen och tvättstugorna.

Föreningslokalen har varit uthyrd vid 21 (38) tillfällen under året.

Kabel-TV/Internet och därtill hörande frågor är fortsatt viktiga för föreningen. Vi har fortfarande inte lyckats klara ut frågan om ombesiktning av kabel-TV-systemet. Styrelsen har fastställt riktlinjer för uppsättning av parabolantenn i föreningen. Vårt nya avtal med ComHem AB om Felavhjälpanande service på kabel-tv-nätet gör det enklare och enhetligare att lösa uppkomna problem eftersom de har ansvar för frågan hela vägen. Därmed torde inte ansvarsfrågor falla mellan stolarna som tidigare skett.

Styrelsen har också fastställt riktlinjer för uppsättning av markiser och balkonginglasning i föreningen.

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

Den 26 oktober hade föreningen höstarbetsdag med plantering och småarbeten. Trots uruselt väder ställde ett 20-tal boende upp och i stort sett alla planerade arbeten genomfördes. De deltagande medlemmarna bjöds på korvgrillning.

Som ett resultat av medlemmarnas intresse för trädgårdsfrågor så finns i föreningen en trädgårdsgrupp. Under året har markskötseln övergångsvis sköts i föreningens egen regi. En punktinsats gjordes under hösten av Trädgårdsskötsel Böhlin AB.

Markarbeten, inkluderande trädgårdsskötsel, ingår i det nya förvaltningsavtalet. Trädgårdsgruppen får i fortsättningen driva sitt arbete i samarbete med förvaltaren.

Parkeringsfrågan har fortsatt att vara en högt prioriterad fråga i föreningen. Vi har utan framgång undersökt möjligheten att säga upp servitutsavtalet och därmed förhandla bort en del av vårt överskott av nattparkeringsplatser. Hyran för parkeringsplatser har justerats.

Styrelsen har också ägnat en hel del tid åt parkeringsfrågor i övrigt, trafikfrågor, övriga små och stora frågor rörande byggnader och omgivning samt gjort en översyn av belysningen i fastigheten och justerat in tidsregleringen av densamma.

Vi har i GA5 medverkat till att sluta avtal med Rationell Parkeringsservice AB (RPS) om parkeringsövervakning inom GA5:s markområde. Avtalet gäller t o m år 2003.

Föreningen är med i grannsamverkan mot brott. Flertalet medlemmar är anslutna till grannsamverkan. Sedan vi förstärkt skyddet av dörrarna till bodar och förråd har vi inte haft inbrott i dessa. I gemensamhetslokalen har någon däremot lagt beslag på gardiner m m .

Styrelsen har fortsatt arbetet med att få soprum, grovsoprum och miljöstationerna att fungera. På grund av medlemmarnas felaktiga beteende och bristande respekt för sorteringsreglerna i miljöstationen så tvingades föreningarna under sommaren göra en dyr extra tömning av hopblandade fraktioner till en kostnad av drygt 5.000 kronor.

Under år 2001 började vi att hyra ut förrådsytor på vindarna. Vid årets slut hade föreningen 24 (26) förrådsytor uthyrda. Styrelsen har fastställt regler om hur förrådsytorna får inhägnas och reviderat ytorna.

En viktig fråga under året har också varit uppföljningen av garantibesiktningen från 2001 (2001-10-12 t o m 2001-10-16). Besiktningsfrågan och med denna hörande frågor har upptagit en god tid för styrelsen. Eftersom ett stort antal punkter inte åtgärdats så har besiktningsmannen under året genomfört efterbesiktning av garantibesiktningen 2002-09-24--25 samt efterbesiktning som gjordes 2002-10-22. Samtliga åtgärder till följd av garantibesiktningen var vid årets slut ej genomförda. Ett flertal kvarvarande byggfel från garantibesiktningen återstår för JM att lösa.

Garantibesiktning av mark genomfördes planenligt 2002-07-04. Ett fåtal anmärkningar gjordes och dessa har under hösten åtgärdats.

Föreningen har under hösten påbörjat uppbyggnaden av en hemsida och elektroniskt arkiv. Föreningen har låtit registrera domännamnet www.kistaangar.info .

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 5 % baserat på andelstal fr o m 2003-01-01.

Vi kommer att fortsätta att arbeta med åtgärder i anledning av garantibesiktningen.

Vi kommer också att fortsätta med och utveckla vårt samarbete med Brf Kista Ängar 2 och 3. Detta inkluderar frågor med vår nye förvaltare.

En långsiktig underhållsplan (20 år) för fastigheten kommer att arbetas fram.

Styrelsen kommer i samarbete med nye förvaltaren att undersöka om det går att göra något åt den ojämna värmen i lägenheterna.

Arbetet med att få ordning på Kabel-TV/Internet fortsätter liksom arbetet med parkeringsfrågor, utveckling av hemsidan samt framtagande av informationsstrategi och ordningsregler för föreningen.

Mycket händer i Kista med omnejd. Det byggs nästan överallt i området och antalet arbetsplatser kommer att i det närmaste vara fördubblat när allt är klart. Detta ställer stora krav på trafik och kommunikationer och föreningen följer givetvis utvecklingen. Givetvis är vi med och tycker till om trafikmiljö och annat när vi får chansen.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2002-05-15 avgick Herbert Neuwirth, Katarina Björk, Ann-Charlott Mähler och Christopher Brandenburg ur styrelsen.

Styrelsen har efter stämman och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|---|
| Per Wallgren | Ledamot, ordförande |
| Lars Eliasson | Ledamot, vice ordförande |
| Barbro Legfors | Ledamot, kassör |
| Torbjörn Jacobsson | Ledamot |
| Björn Rudolfsson | Ledamot, informationsansvarig t o m 2002-06-19 |
| Lillemor Thelin | Suppleant, sekreterare t o m 2002-06-19 |
| | tf ledamot (ersätter Björn Rudolfsson), sekreterare och informationsansvarig 2002-06-19--2002-10-16 |
| Berit Lindgren | Suppleant |
| Michael Lindström | Suppleant |
| Saci Benkahla | Suppleant |
| Patrik Säker | Suppleant |

Björn Rudolfsson har 2002-06-19 avgått ur styrelsen på grund av flytt från föreningen.

Efter omkonstituering 2002-10-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|--|----------------------------|
| Lars Eliasson | Ledamot | ordförande |
| Barbro Legfors | Ledamot | vice ordförande och kassör |
| Per Wallgren | Ledamot | sekreterare |
| Torbjörn Jacobsson | Ledamot | informationsansvarig |
| Berit Lindgren | tf ledamot (ersätter Björn Rudolfsson) | |
| Saci Benkahla | Suppleant | |
| Patrik Säker | Suppleant | |

Lillemor Thelin och Michael Lindström har 2002-10-16 avgått ur styrelsen på grund av flytt från föreningen.

I syfte att förstärka styrelsen efter dessa avgångar så har, på valberedningens förslag, Lars Joas och Ingela Hellström sedan 2002-11-18 varit adjungerade till styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit arton (fjorton) st protokollförda sammanträden.

Under året har ingen (en) extra föreningsstämma hållits.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 37.400 kr (28.450 kr), exkl. arbetsgivaravgifter. Ersättning för lönebortfall har under året uppgått till 0 kr (4.000 kr). Styrelsen har genomfört en konferens till en kostnad av 5.582,50 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen kan kontaktas via de telefonnummer som finns anslagna i portarna eller skriftligen via föreningens brevlåda som finns utanför föreningslokalen på Koldinggatan 3. Styrelseledamöterna kan också kontaktas via e-post. Adresserna finns på föreningens hemsida www.kistaaangar.info.

Möten med portombuden har hållits den 6 februari, 18 juni och 4 september.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ann-Christine Hägglund

Bo Kjellberg Suppleant

Valberedning

Aila Ringblom Sammankallande
Peter Cernvall
Eeva-Kaarina Heikinen

Portombud

Styrelsen har utsett följande portombud:

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Gudrun Eriksson | Port nr 1, Koldinggatan 7 |
| Aila Ringblom | Port nr 2, Koldinggatan 5 |
| Hans Nygren | Port nr 3, Koldinggatan 3 |
| Bo Kjellberg | Port nr 4, Hillerödsgränd 4 |
| Gunilla Ceder-Eliasson | Port nr 5, Hillerödsgränd 6 |
| Karin Blomgren-Gustavsson | Port nr 6, Hillerödsgränd 8 |

Välkomstkommitté

Aila Ringblom
Patrik Säker

Föreningens representant i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning

Samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning 1 och 4, GA1 och GA4, Lars Eliasson (ordinarie)

Delägarförvaltning

Gemensamhetsanläggning 5, GA5,

Lars Eliasson (ordinarie)

Katarina Björk (suppleant t o m 2002-04-17)

Torbjörn Jacobsson (suppleant f o m 2002-04-17)

Nyckeltal

| | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Bokfört värde per kvm bostadsyta kr | 15.324 | 15.399 |
| Lån per kvm bostadsyta kr | 10.287 | 10.362 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 5,67 | 5,75 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 67 | 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:

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 541 266 |
| årets vinst | 186 872 |
| | 728 138 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|--|----------------|
| till föreningens fond för yttre underhåll reserveras | 200 000 |
| i ny räkning överföres | 528 138 |
| | 728 138 |

Föreningens ekonomiska ställning

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

| RESULTATRÄKNING | NOT | 020101 -021231 | 010101 -011231 |
|--|------------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | | | |
| Årsavgifter bostäder | | 4 366 200 | 4 158 240 |
| Hysesintäkter vindsförråd | | 9 500 | 13 000 |
| Hysesintäkter garage, p-platser | | 50 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 18 155 | 24 476 |
| Summa intäkter | | 4 393 905 | 4 195 716 |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Fastighetsskötsel | 1 | - 330 828 | - 299 285 |
| Taxebundna kostnader | 2 | - 770 229 | - 656 469 |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen | | - 24 875 | - 23 930 |
| Tomträttsavgäld | | - 343 000 | - 343 000 |
| Kabel-TV | | - 53 296 | - 51 736 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | - 1 522 228 | - 1 374 420 |
| Övriga externa kostnader | | | |
| Administrationskostnader | | - 14 590 | - 14 056 |
| Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar | | - 53 370 | - 41 495 |
| Revisionsarvode | | - 20 000 | - 20 000 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | | - 110 738 | - 79 000 |
| Summa övriga externa kostnader | | - 198 698 | - 154 552 |
| Avskrivningar | 3 | - 426 364 | - 296 700 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 2 246 614 | 2 370 044 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 11 663 | 8 974 |
| Räntekostnader för fastighetslån | | - 3 318 261 | - 3 391 808 |
| Avgår räntebidrag | | 1 246 856 | 1 404 085 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | - 2 059 742 | - 1 978 749 |
| ÅRETS RESULTAT | | 186 872 | 391 295 |

BALANSRÄKNING

NOT

021231

011231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 3 | 87 011 186 | 87 437 550 |
| Summa anläggningstillgångar | | 87 011 186 | 87 437 550 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Avgiftsfordringar | | 8 430 | 0 |
| Övriga fordringar | | 123 942 | 2 980 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 486 272 | 423 570 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 618 644 | 426 550 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Handkassa | | 592 | 4 272 |
| Postgiro | | 294 864 | 407 185 |
| Bank | | 1 483 510 | 1 175 534 |
| Summa kassa och bank | | 1 778 966 | 1 586 990 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 2 397 610 | 2 013 540 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 89 408 796 | 89 451 090 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | |
|---------------------|---|
| Eget kapital | 5 |
|---------------------|---|

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser | 9 997 000 | 9 997 000 |
| Upplåtelseavgifter | 18 877 000 | 18 877 000 |
| Summa bundet eget kapital | 28 874 000 | 28 874 000 |

Fritt eget kapital

| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Föreningens fond för yttre underhåll | 283 926 | 141 963 |
| Balanserad vinst | 541 266 | 291 933 |
| Årets resultat | 186 872 | 391 295 |
| Summa fritt eget kapital | 1 012 064 | 825 192 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Summa eget kapital | 29 886 064 | 29 699 192 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

Långfristiga skulder

| | | |
|---------------|------------|------------|
| Fastighetslån | 57 946 022 | 58 411 186 |
|---------------|------------|------------|

BALANSRÄKNING

NOT

021231

011231

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Kortfristig del av fastighetslån | | 465 164 | 426 364 |
| Leverantörsskulder | | 292 945 | 52 374 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 | 818 601 | 861 975 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 576 710 | 1 340 712 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 408 796

89 451 090

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

| FINANSIERINGSANALYS | 020101 021231 | 010101 011231 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | 186 872 | 391 295 |
| Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar) | 426 364 | 296 700 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 613 236 | 687 995 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | - 192 094 | 43 514 |
| Förändring av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av fastighetslån) | 197 198 | - 115 156 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 618 340 | 616 353 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av fastighetslån | - 426 364 | - 296 700 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - 426 364 | - 296 700 |
| Årets kassaflöde | 191 976 | 319 653 |
| Likvida medel vid årets början | 1 586 990 | 1 267 337 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 778 966 | 1 586 990 |

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och bank tillgodohavanden.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

| | 2002 | 2001 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 89 010 | 51 664 |
| Städning | 86 526 | 82 612 |
| Hiss | 35 665 | 18 999 |
| Parkeringskostnad | 0 | 19 383 |
| Snöröjning | 13 344 | 17 451 |
| Trädgård | 11 050 | 13 820 |
| Samfällighet | 66 878 | 72 495 |
| Övriga kostnader för fastighetsskötsel | 28 355 | 22 861 |
| | 330 828 | 299 285 |

2 Taxebundna kostnader

| | 2002 | 2001 |
|-------------|----------------|----------------|
| El | 103 664 | 116 189 |
| Uppvärmning | 512 316 | 437 105 |
| Vatten | 126 109 | 69 479 |
| Sophämtning | 28 140 | 33 696 |
| | 770 229 | 656 469 |

3 Byggnader

| | 021231 | 011231 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärde | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 562 450 | - 265 750 |
| Årets avskrivningar | - 426 364 | - 296 700 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | - 988 814 | - 562 450 |
| Bokfört värde | 87 011 186 | 87 437 550 |
| Taxeringsvärden byggnader | 49 700 000 | 43 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 8 236 000 | 7 192 000 |
| | 57 936 000 | 50 592 000 |

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 021231 | 011231 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 15 693 | 15 609 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 85 750 | 85 750 |
| Telia kabel-TV | 13 551 | 13 324 |
| Upplupna räntebidrag | 249 904 | 284 844 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 290 | 180 |
| Upplupna intäkter gemensamhetslokal | 3 800 | 3 800 |
| Stockholm Vatten | 24 940 | 20 063 |
| T & T Förvaltnings AB kv 1/2003 | 79 844 | 0 |
| Förutbetald kostnad el efter avläsning | 12 500 | 0 |
| | 486 272 | 423 570 |


5 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Inbetalda upplåtelse avg | Föreningens fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 997 000 | 18 877 000 | 141 963 | 291 933 | 391 295 |
| Disposition av före- gående års resultat | | | 141 963 | 249 332 | - 391 295 |
| Årets resultat | | | | | 186 872 |
| Belopp vid årets utgång | 9 997 000 | 18 877 000 | 283 926 | 541 265 | 186 872 |

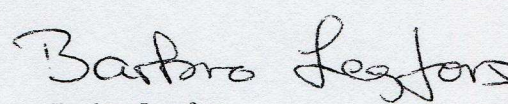
6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

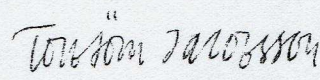
| | 021231 | 011231 |
|---|---------|---------|
| Upplupna styrelse- och revisionsarvoden | 44 222 | 43 600 |
| Upplupna utgiftsräntor | 545 271 | 550 288 |
| Förutbet hyror och avgifter | 204 427 | 263 087 |
| Upplupen kostnad el dec 2002 | 18 681 | 0 |
| Teknisk förvaltning | 6 000 | 0 |
| Ber snöröjning dec 2001 | 0 | 5 000 |
| | 818 601 | 861 975 |

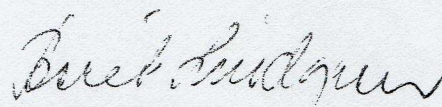
Stockholm 2003-03-30
Brf Kista Ängar


Lars Eliasson
Ordförande

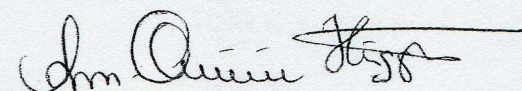

Per Wallgren
Sekreterare


Barbro Legfors
Kassör


Torbjörn Jacobsson
Ledamot


Berit Lindgren
tf ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003-04-15
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

Org nr 769603-8137

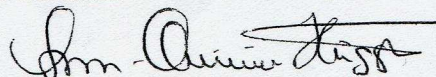
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kista Ängar för år 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd 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 på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 15 / 4 2003



Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor