

# **BRF KISTA ÄNGAR**

**Org nr 769603-8137**

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2003**



Styrelsen för Brf Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003, vilket är föreningens femte 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret, 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.

### 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 T&T Förvaltning AB om ekonomisk/administrativ förvaltning, teknisk förvaltning samt mark- och fastighetsskötsel, att gälla fram t o m 2004-06-30.

Avtal om jourassistans finns tecknat med företaget Dygnet Runt Service.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 2003-01-01. Genomsnittlig årsavgift 807 kr/kvm.

Årsavgifterna höjdes med 3,5% fr o m 2004-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 835 kr/kvm.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes år 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. Från och med år 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%.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 107 (106) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio (tolv) överlåtelse skett och två (en) andrahandsuthyrningar sökts och blivit beviljade.

#### 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 delägare i tre samfälligheter:

NAMN	ANDELSÄGARE	VERKSAMHET	ANDELSTAL
Gemensamhets- anläggning 1 (GA 1)	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 dessa körvägar. Anordningar för lek och motion samt planteringar. Kallvattenförsörjning till andelsägarna. Spill- och dagvattenavlopp längs med Kronborgsgränd.	7%
(Samfällighetsförening)			
Gemensamhets- anläggning 4 (GA 4)	Kolding 4 (Ljungberggruppen) 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.	19%
(Samfällighetsförening)			
Gemensamhets- anläggning 5 (GA 5)	Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre Brf)		35%
(Delägarförvaltning)			

#### 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. dygnsparkeringsplatser och 29 nattparkeringsplatser.

#### Medlemskap.

Föreningen är medlem i Stockholms fastighetsägarförening.

6 14



### Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Verksamhet under året som gått**

Fortfarande är föreningen ganska ny. Därför har vi inte några traditioner att falla tillbaka på. Styrelsen har därför provat sig fram med olika sätt för att hitta passande verksamhetsformer för föreningen.

Föreningens stadgar är oförändrade sedan 2002-11-14. Vid denna tidpunkt bytte föreningen även namn till Brf Kista Ängar.

Från den 1/1 har föreningen haft en ny förvaltare, T&T Förvaltning AB. T&T handhar föreningens ekonomiska/administrativa förvaltning, teknisk förvaltning, samt mark- och fastighetsskötsel. Sedan den 1 september sköter T&T även föreningens städning. Under året har styrelsen varit djupt engagerad i implementeringen av avtalet.

Avtalet gäller under 1,5 år, d v s till och med 2004-06-30. Inför årsskiftet 2003/2004 kunde styrelsen säga upp avtalet, om styrelsen ansåg att T&T inte hade skött sig. Så gjordes emellertid ej, varför avtalet kommer att förlängas.

Föreningens informationsblad har kommit ut med tre nummer under året.

Föreningen har omarbetat ordningsregler för gemensamhetslokalen och tvättstugorna.

Föreningslokalen har varit uthyrd vid 39 (21) tillfällen under året.

Årets vårarbetsdag var den 24 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 11 oktober hade föreningen höstarbetsdag med plantering och småarbeten. Ett 20-tal boende ställde 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. Markarbeten, inkluderande trädgårdsskötsel, ingår i det nya förvaltningsavtalet. Trädgårdsgruppen driver 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. Förhandlingar med Ljungberggruppen har dock fortsatt, bl a om hur administrationen av P-platserna ska skötas och av vem.

Föreningen är med i grannsamverkan mot brott. Flertalet medlemmar är ansluta till grannsamverkan.

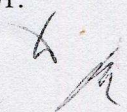
Styrelsen har fortsatt arbetet med att få soprum, grovsoprum och miljöstationerna att fungera.

Under år 2001 började vi att hyra ut förrådsytor på vindarna. Vid årets slut hade föreningen 29 (24) förrådsytor uthyrda.

En viktig fråga under året har också varit uppföljningen av garantibesiktningen från 2001. Under 2002 skedde även efterbesiktning efter garantibesiktningen och dessutom efterbesiktning av efterbesiktningen. Samtliga åtgärder till följd av garantibesiktningen var vid årets slut ej genomförda. Ett flertal kvarvarande byggfel från garantibesiktningen återstår för JM att lösa. Dessutom har inte efterbesiktning skett av dokumenterade värmeproblem i lägenheterna.

### **Verksamhet under det kommande året**

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3,5 % baserat på andelstal fr o m 2004-01-01.





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

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

Styrelsen överväger att införa kameraövervakning i miljöstationen, alternativt ett förslag om att stänga den. Detta måste dock ske i samverkan med de två andra föreningarna. Tyvärr lyder medlemmarna inte anvisningarna om sopsortering och då måste vi tyvärr vidtaga så drastiska åtgärder. Eftersom sopsortering är lagstadgat, måste då hushållen själv köra det sorterade avfallet till kommunens inlämningsställen. Att då i stället kasta material, som ska sorteras, bland hushållssoporna är en straffbar handling, som kan leda till fängelse i upp till 6 månader!

Mycket händer i Kista med omnejd. Det byggs på många platser i området. Detta ställer stora krav på trafik och kommunikationer och föreningen följer givetvis utvecklingen. Bl a kommer E18 att dras längs med Kymlingeleden med en ny trafikplats där Hanstavägen ansluter till Kymlingeleden. Föreningen kommer att få möjlighet att yttra sig över förslaget.

Vi kommer att fortsätta förhandlingarna med Ljungberggruppen angående våra P-platser och administrationen av dessa.

Avtalet med T&T kommer att justeras, baserat på erfarenheter som gjorts under året.

Vi föreslår att den nya styrelsen håller öppet ca en halv timme per vecka i föreningslokalen i avsikt att besvara och klara ut frågor från medlemmarna. Öppettiden får sedan anpassas utifrån nytta och intresse.

### **Styrelse**

Vid ordinarie föreningsstämma 2003-05-07 avgick Per Wallgren, Saci Benkahla och Patrik Säker ur styrelsen.

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

Lars Eliasson	Ledamot, ordförande
Barbro Legfors	Ledamot, vice ordförande och kassör
Lars Joas	Ledamot, sekreterare
Torbjörn Jacobsson	Ledamot
Berit Lindgren	Ledamot
Ingela Hellström	Suppleant t o m 2003-11-30
Christopher Brandenberg	Suppleant
Outi Lanto	Suppleant

Ingela Hellström har 2003-11-30 avgått ur styrelsen på grund av flytt från föreningen.

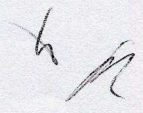
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sexton (arton) protokollförda sammanträden.

Under året har ingen (ingen) extra föreningsstämma hållits.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 38,600 kr (37.400 kr) exkl. arbetsgivaravgifter. Ersättning för lönebortfall har under året uppgått till 0 kr (0 kr).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.





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.kistaangar.se](http://www.kistaangar.se). Föreningen har även en egen postadress:

Brf Kista Ängar  
Hillerödsgränd 8  
164 46 Kista

#### Revisorer

Kleberg Revision AB  
Margareta Kleberg  
Bo Kjellberg

Ordinarie

Ordinarie

Herbert Neuwirth

Suppleant

#### Valberedning

Per Wallgren  
Mikael Rosenius  
Eeva-Kaarina Heikinen  
Herbert Neuwirth

sammankallande

#### Portombud

Styrelsen har utsett följande portombud:

Gudrun Eriksson  
Martina Appehl  
Hans Nygren  
Bo Kjellberg  
Gunilla Ceder-Eliasson  
Karin Blomgren-Gustavsson

Port nr 1, Koldinggatan 7  
Port nr 2, Koldinggatan 5  
Port nr 3, Koldinggatan 3  
Port nr 4, Hillerödsgränd 4  
Port nr 5, Hillerödsgränd 6  
Port nr 6, Hillerödsgränd 8

#### 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)  
Torbjörn Jacobsson (suppleant)

#### Nyckeltal

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	15.242	15.324	15.399
Lån per kvm bostadsyta kr	10.124	10.287	10.362
Genomsnittlig skuldränta %	5,47	5,67	5,75
Fastighetens belåningsgrad %	66	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 föreningsstämman's förfogande står följande vinstmedel:

6  
12



balanserad vinst	728 138
årets vinst	145 768
	<b>873 906</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna,	
reserveras	200 000
i ny räkning överföres	673 906
	<b>673 906</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

h m



## RESULTATRÄKNING

		2003	2002
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>4 664 512</b>	<b>4 393 905</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-51 724	-46 533
Drift		-1 752 787	-1 490 286
Förvaltningskostnader		-229 109	-184 109
Avskrivningar	Not 3	-465 236	-426 364
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 498 856</b>	<b>-2 147 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 165 656</b>	<b>2 246 614</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter o liknande poster		15 218	11 663
Räntekostnader o liknande poster		-3 159 645	-3 318 261
Räntebidrag		1 124 539	1 246 856
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 019 888</b>	<b>-2 059 742</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 768</b>	<b>186 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>145 768</b>	<b>186 872</b>



# RESULTATRÄKNING 2003

## Not 1

Konto	Benämning	Not	Utfall 2003	Budget 2003	Utfall 2002
<b>INTÄKTER</b>					
3015	Hysesint garage o p-platser		220,00		
3016	Övriga hyresintäkter		9 315,00	15 000,00	9 550,00
3021	Årsavgifter, bostäder	4 584 516,00		4 584 195,00	4 366 200,00
3023	Årsavgifter, lokaler				1 100,00
3213	Gemensamhetslokal		100,00		
3230	Utförda extraarbeten		62 119,00		
3500	Fakt kostnader (gruppko)		800,00		
3592	Pantsättningsavgift		5 404,00		
3740	Öresutjämning		1,85		
3990	Övriga ers och intäkter		2 036,00		17 055,00
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	Not 2	<b>4 664 511,85</b>	<b>4 599 195,00</b>	<b>4 393 905,00</b>
<b>KOSTNADER</b>					
<b>Reparationer och underhåll</b>					
4310	Rep. bostäder		-2 538,00		
4330	Rep.gemens.utrymmen		-3 957,00	-10 000,00	-1 138,00
4334	Rep.tvättstuga		-9 401,00	-10 000,00	-9 730,00
4341	Rep. VA/sanitet,installationer		1 725,00		
4342	Rep. värme,installationer		-1 638,00		
4346	Rep.hissar,installationer			-50 000,00	-35 665,00
4390	Rep. övriga utgifter		-1 450,00		
4546	Underh. hissar,installationer		-34 464,60		
	<b>S:a Reparationer och underhåll</b>		<b>-51 723,60</b>	<b>-70 000,00</b>	<b>-46 533,00</b>
<b>DRIFT</b>					
<b>Fastighetsskötsel o städ</b>					
4000	Förbrukningsmaterial		-77 899,35		
4110	Fastighetsskötsel,entreprenad		-55 000,00	-55 000,00	
4111	Snöskottning		-9 790,50	-30 000,00	-13 344,00
4112	Trädgårdsskötsel		-108 125,00		
4120	Städning,entreprenad		-87 383,50	-90 000,00	-86 526,00
4121	Städning, övrigt		-4 600,00		
4140	Besiktningsskostnader		-1 375,00		
4142	Hissbesiktning		-4 290,00		
4150	Bevakningskostnader		-1 694,00		
4161	Yttre skötsel,vinter		-8 434,00		-11 050,00
4162	Yttre skötsel,sommar		-2 516,35	-68 500,00	
4190	Övr utg köpta tj.skötsel/städ				
	<b>Taxebund kost o uppvärmning</b>				
4611	Fastighetsel		-116 595,00	-110 000,00	-103 664,00
4623	Fjärrvärme		-562 289,00	-450 000,00	-512 316,00
4630	Vatten		-115 826,00	-160 000,00	-126 109,00
4640	Sophämtning		-59 415,50	-30 000,00	-28 140,00
4690	Övrigt			-12 000,00	

*h*  
*ML*



Konto	Benämning	Not	Utfall 2003	Budget 2003	Utfall 2002
4710	Fastighetsförsäkringar		-27 498,00	-30 000,00	-24 875,00
4741	Tomträttsavgäld		-343 000,00	-343 000,00	-343 000,00
4760	Kabel-TV		-60 158,00	-58 000,00	-53 296,00
4781	Förv.arvode teknisk grundavtal		-56 500,00	-75 000,00	-78 142,00
4782	Förvaltningsarv.extradeb.		-2 438,00		
4790	Övrigt		-22 088,00	-48 000,00	-109 823,50
4791	Samfällighet		-25 872,00	-53 500,00	
	<b>S:a driftskostnader</b>		<b>-1 752 787,20</b>	<b>-1 613 000,00</b>	<b>-1 490 285,50</b>

#### Förvaltningskostnader

6060	Kreditupplysning		-2 250,00		
6110	Kontorsmateriel		-212,50		
6211	Telefon		-3 525,00		
6230	Datakommunikation		-1 247,76		
6250	Postbefordran		-2 772,50		
6410	Kostn för styrelsemöten o dyl		-3 000,00		-5 582,50
6420	Revisionsarvoden		-23 500,00	-21 000,00	-20 000,00
6481	Förvarvode,kameralt grundavtal		-93 750,00	-101 500,00	-110 738,00
6482	Förv.arvode kameral, extradeb		-26 250,00		
6490	Övriga förvaltningskostn		514,00		
6560	Serviceavg branschorg.		-4 171,00		
6570	Bankkostnader		-2 710,00		
6590	Övriga externa tjänster		-9 413,85		
7110	Styrelsearvode		-38 600,00	-38 000,00	-37 400,00
7510	Lagstadgade arbetsgiv.avg		-18 220,82	-11 000,00	-10 388,00
	<b>S:a förvaltningskostnader</b>		<b>-229 109,43</b>	<b>-171 500,00</b>	<b>-184 108,50</b>

#### Avskrivningar

7821	Avskr på byggnader	Not 3	-465 236,00	-465 500,00	-426 364,00
	<b>S:a Avskrivningar</b>		<b>-465 236,00</b>	<b>-465 500,00</b>	<b>-426 364,00</b>

#### Rörelseresultat

<b>2 165 655,62</b>	<b>2 279 195,00</b>	<b>2 246 614,00</b>
---------------------	---------------------	---------------------

#### Finansiella int.och kostn.

8311	Ränteintäkter från bank		15 217,57	5 000,00	11 663,23
8411	Räntekst fastighetslån		-3 158 390,00	-3 286 503,00	-3 318 261,00
8422	Dröjsmålsr lev.skulder		-1 166,50		
8423	Kost.ränta skatter o avgifter		-88,00		
8470	Erhållna räntebidrag		1 124 539,00	1 124 572,00	1 246 856,00
	<b>S:a Finansiella int.och kostn.</b>		<b>-2 019 887,93</b>	<b>-2 156 931,00</b>	<b>-2 059 741,77</b>

#### REDOVISAT RESULTAT

<b>145 767,69</b>	<b>122 264,00</b>	<b>186 872,23</b>
-------------------	-------------------	-------------------

*[Handwritten signature]*



## BALANSRÄKNING

2003-12-31

2002-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

86 545 950

87 011 186

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**86 545 950**

**87 011 186**

**Summa anläggningstillgångar**

**86 545 950**

**87 011 186**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

7 662

8 430

Övriga kortfristiga fordringar

4 868

123 942

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 4

488 756

486 272

**Summa kortfristiga fordringar**

**501 286**

**618 644**

**Kassa och bank**

Not 5

**2 061 350**

**1 778 966**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 562 635**

**2 397 610**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**89 108 585**

**89 408 796**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

**Eget kapital**

Not 6

#### Bundet eget kapital

Insatser

9 997 000

9 997 000

Upplåtelseavgifter

18 877 000

18 877 000

Fond för yttre underhåll

483 926

283 926

**Summa bundet eget kapital**

**29 357 926**

**29 157 926**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

528 138

541 266

Årets resultat

145 768

186 872

**Summa fritt eget kapital**

**673 905**

**728 138**

**Summa eget kapital**

**30 031 831**

**29 886 064**

A  
M



## BALANSRÄKNING

2003-12-31

2002-12-31

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 7

57 483 838

57 946 022

**Summa långfristiga skulder**

**57 483 838**

**57 946 022**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 7

462 112

465 164

Leverantörsskulder

223 355

292 945

Övriga kortfristiga skulder

3 888

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 8

903 561

818 601

**Summa kortfristiga skulder**

**1 592 916**

**1 576 710**

**Summa skulder**

**59 076 754**

**59 522 732**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**89 108 585**

**89 408 796**

### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

59 400 000

59 400 000

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Inga

Inga

X  
M



## Finansieringsanalys

	2003	2002
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 165 656	2 246 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet(avskrivningar)	465 236	426 364
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	1 139 757	1 258 519
Erlagd ränta	-3 159 645	-3 318 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	611 004	613 236
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning ( - ) / minskning ( + ) av övriga kortfristiga fordringar	117 358	-192 094
Ökning ( + ) / ( - ) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	19 258	197 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	747 620	618 340
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-465 236	-426 364
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-465 236	-426 364
<b>Årets kassaflöde</b>	282 384	191 976
Likvida medel vid årets början	1 778 966	1 586 990
Likvida medel vid årets slut	2 061 350	1 778 966

h  
/m



## NOTER

**Not 1**

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Kista Ängars årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Anpassning till nya rekommendationer

Fr.o.m. detta räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 2003:4 har föreningens fond för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning byggnader sker med belopp motsvarande årets amortering på långfristiga lån.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	enligt amortering av föreningens fastighetslån
-----------	--

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

## 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 ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma 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 periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

<b>Not 2</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 584 516	4 366 200
Hysesintäkt garage o p.platser	220	50
Hysesintäkt vindsförråd	9 315	9 500
Utfakturerad kostnad , filter	62 119	0
Övriga intäkter	8 342	18 155
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 664 512</b>	<b>4 393 905</b>



**Not 3**

**Byggnader och mark**

**2003-12-31**

**2002-12-31**

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde

88 000 000

88 000 000

Årets inköp

0

0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

**88 000 000**

**88 000 000**

Ingående avskrivningar

-988 814

-562 450

Årets avskrivningar

-465 236

-426 364

**Utgående ackumulerade avskrivningar**

**-1 454 050**

**-988 814**

**Utgående restvärde enligt plan**

**86 545 950**

**87 011 186**

**Taxeringsvärde**

Byggnad

52 500 000

49 700 000

Mark

8 700 000

8 236 000

**61 200 000**

**57 936 000**

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

52 500 000

49 700 000

Lokaler

0

0

**Not 4**

**Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

Förutbetald fastighetsförsäkring

15 651

15 693

Upplupet räntebidrag

249 875

249 904

Förutbetald tomträttsavgäld

85 751

85 750

Förutbetald kabel-tv

avgift

15 254

13 551

Förutbetalt förvaltningsarvode

111 325

79 844

Förutbetald kostnad

vatten

1 436

24 940

Förutbetald kostnad el

0

12 500

Förutbetald kostnad Telia

290

290

Förutbetald garantisumma snö

2 392

0

Förutbetald kostnad snö

4 889

0

Förutbetald jouravgift

1 893

0

Upplupen intäkt gemensamhetslokal

0

3 800

**Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

**488 756**

**486 272**

X

M



**Not 5**

**Kassa och bank**

2003-12-31

2002-12-31

Kassa	7 568	592
Postgiro	166 827	294 864
Checkräkningskonto		
SHB	1 033 627	198 704
Affärskonto Handelsbanken	567 804	999 558
Affärskonto Handelsbanken	285 524	285 248
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 061 350</b>	<b>1 778 966</b>

**Not 6**

**Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 997 000	18 877 000	283 926	541 266	186 872
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond,					
enligt stämmobeslut			200 000	-200 000	
Reservering till yttre fond,					
frivillig					
lanspråktagande av yttre fond, enligt beslut av styrelsen					
lanspråktagande av yttre fond, enligt beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				186 872	-186 872
Årets resultat					145 768
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 997 000</b>	<b>18 877 000</b>	<b>483 926</b>	<b>528 138</b>	<b>145 768</b>

**Not 7**

**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesat	Bundet till	Lånebelopp 2003-12-31	Lånebelopp 2002-12-31
Stadshypotek	6,37%	2004-01-30	6 868 750	6 903 750
Stadshypotek	6,51%	2005-01-30	17 662 500	17 752 500
Stadshypotek	4,41%	2005-10-30	14 941 300	15 093 836
Stadshypotek	5,54%	2006-10-30	7 801 200	7 880 000
Stadshypotek	3,42%	Rörlig	10 672 200	10 781 100
<b>Summa</b>			<b>57 945 950</b>	<b>58 411 186</b>
Kortfristig del			-462 112	-465 164
<b>Summa inteckningslån</b>			<b>57 483 838</b>	<b>57 946 022</b>

*h*  
*M*



**Not 8**

**Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter**

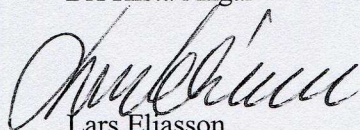
**2003-12-31**

**2002-12-31**

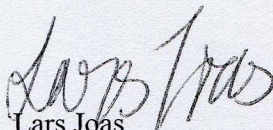
Upplupna styrelsearvoden	24 922	24 222
Upplupna soc.avgifter	7 677	0
Upplupna räntor	509 073	545 271
Förutbetalda hyror/avgifter	246 880	204 427
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupen kostnad el	21 881	18 681
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	0	6 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	59 973	0
Upplupen kostnad arvode snö	4 969	0
Upplupen kostnad parkering	5 730	0
Upplupen kostnad sophämtning	901	0
Upplupen kostnad porto	555	0
<b>Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>	<b>903 561</b>	<b>818 601</b>

Stockholm 2004-05-18

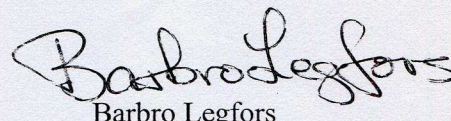
Brf Kista Ängar



Lars Eliasson  
Ordförande



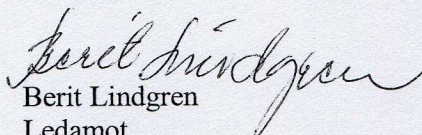
Lars Joas  
Sekreterare



Barbro Legfors  
Kassör



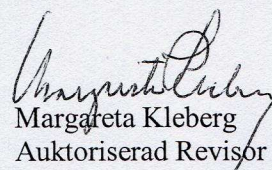
Torbjörn Jacobsson  
Ledamot



Berit Lindgren  
Ledamot

Vår revision har avgivits den 24/5 2004

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg  
Auktoriserad Revisor



Bo Kjellberg  
Föreningsrevisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

769603-8137

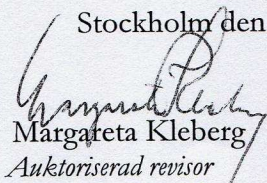
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar för räkenskapsåret 2003.01.01 - 2003.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

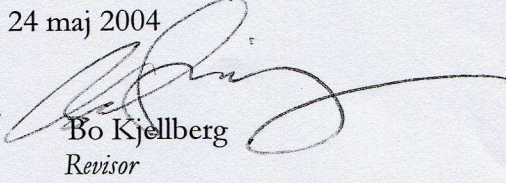
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 till 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 har handlat i strid mot bostadsrättslagen 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 maj 2004

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Bo Kjellberg  
Revisor



Till styrelsen för  
Brf Kista Ängar

Stockholm 2004-05-12

## **REVISIONSRAPPORT FÖR BRF KISTA ÄNGAR AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 2003-12-31**

Efter slutförd revision har vi några punkter som vi vill framföra till styrelsen. Efter genomförd revision är den sammantagna bilden att föreningen är välskött och att styrelsen arbete är väl fungerande. Därför ska nedanstående punkter ses framförallt som förslag till ytterligare förbättringar.

### **1) Överlåtelseavgifter**

Föreningen debiterar avflyttande medlem överlåtelseavgift enligt stadgarna. Den verkliga kostnaden för föreningen är högre än den utdebiterade, då T & T Förvaltnings avgift överstiger det belopp som föreningen kan ta ut av medlemmen. Styrelsen bör fundera över om stadgarna kan ändras så att full kostnadstäckning kan tas ut, eftersom grundprincipen i en bostadsrättsförening är att självkostnad ska gälla.

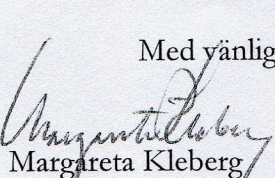
### **2) Vidarefakturerings av åtgärder som medlem ska betala**

Det förekommer att t ex T & T Förvaltning utför sådana åtgärder hos medlem som medlemmen själv ansvarar för. Om detta faktureras till föreningen, ska kostnaden vidarefaktureras av föreningen till medlemmen. Vid revisionen har vi inte kunnat klarlägga att detta verkligen görs fullt ut, varför vi föreslår att styrelsen följer upp att så verkligen sker. Ett par exempel på sådana kostnadsfakturer är under 2003; faktura med löpnummer 30074 och 30107.

### **3) Kreditering av ej attesterade T & T Förvaltnings fakturer**

Under granskningen av 2003 noterade vi att två fakturer från T & T Förvaltning till föreningen ej attesterats. Dessa var felaktiga och skulle krediteras enligt notering. Dessa fakturer var utställda redan 2003-04-14 respektive 2003-08-25. Kreditering har skett först under 2004 enligt muntlig uppgift från Birgitta Ahlsén hos T & T Förvaltning. Vi rekommenderar att styrelsen följer upp att sådana eventuella krediteringar sker inom rimlig tid.

Med vänlig hälsning

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Bo Kjellberg  
Intern revisor