

Årsredovisning 2005

Brf Kista Ängar

Årsredovisningen är upprättad av T&T Förvaltnings AB

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: 30-maj

Plats:

Dagordning enligt stadgarna för aktuell förening

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av mötesordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare att jämte ordföranden justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Styrelsens redovisningshandlingar
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Fråga om fastställande av resultat- samt balansräkning
- § 11 Fråga om ansvarsfrihet
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Beslut om antalet styrelseledamöter
- § 14 Information om årets budget
- § 15 Arvode åt styrelsen och revisorerna
- § 16 Val av ordföranden och övriga styrelseledamöter samt suppleanter
- § 17 Val av två revisorer och suppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Inkomna motioner
- § 20 Stämmans avslutande

Välkomna !

Styrelsen

Brf Kista Ängar

2006-05-15

Styrelsen för Brf Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, vilket är föreningens sjunde 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 redovisas som bundet 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. Sedan 1/1 2005 har avgiften varit oförändrad.

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 2009-12-31.

Avtal om jourassistans finns tecknat med företaget Dygnet Runt Service.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2006. Genomsnittlig årsavgift är 835 kr/kvm.
Årsavgifterna höjdes inte fr.o.m. 2005-01-01. Samma genomsnittlig årsavgift 835 kr/kvm.
Årsavgifterna höjdes med 3,5 % fr.o.m. 2004-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 835 kr/kvm.
Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2003-01-01. Genomsnittlig årsavgift 807 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

X

befriad från fastighetsskatt fr. o m 2000-01-01. Detta gäller under fem år och från 2005 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. Fastighetsskatten är f n 108000 kr/år.

Räntebidrag

Föreningen erhåller ännu räntebidrag på sina lån. Bidragen har minskat genom det gynnsamma ränteläget, från över 3.000.000 kr/år till 705.000 kr för år 2005. För år 2006 blir bidraget ytterligare 100.000 kr lägre.

Amortering

Under år 2005 uppgick amorteringen av föreningens lån till cirka en procent av befintliga lån.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 110 (113) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio (tretton) överlåtelse skett och en (en) andrahandsuthyrning.

Gemensamma lokaler

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

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i tre samfälligheter:

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

Medlemskap.

Föreningen är medlem i Stockholms fastighetsägarförening.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Från den 1/1-03 är föreningens förvaltare, T&T Förvaltning AB. T&T handhar föreningens ekonomiska, hyresadministrativa förvaltning, teknisk förvaltning, samt mark- och fastighetsskötsel. T&T sköter även föreningens städning. Nuvarande avtal löper till och med 2009-12-31. Under den tiden sker ingen indexuppräknings av det årliga förvaltningsarvodet.

Föreningens informationsblad har kommit ut med 2 nummer under året.

Föreningen har omarbetat ordningsregler för gemensamhetslokalen och tvättstugorna.

Föreningslokalen har varit uthyrd vid 19 (29) tillfällen under året.

Årets vårabetsdag var den 14 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 8 oktober hade föreningen höstarbetsdag med plantering och småarbeten. Ett 30-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.

Under eftersommaren byttes samtliga ventilationsfilter i fastighetens lägenheter.

Under hösten hade styrelsen en konferens över en helg.

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

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

Föreningen har fräschat upp sin hemsida.

Under år 2001 började vi att hyra ut förrådsytor på vindarna. Vid årets slut hade föreningen 37 (29) 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.

Som en följd av uppföljningen av garantibesiktningarna har husens socklar blivit renoverade under året.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2006-01-01.

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

Styrelsen kommer i samarbete med förvaltaren att undersöka om det går att göra något åt den ojämna värmen i lägenheterna. Kista Ängar 3 och sedan även Kista Ängar 2 har modifierat sin värmeanläggning, så att den är datakontrollerad per lägenhet. Resultatet tycks ha blivit en jämnare värmefördelning mellan lägenheterna och en lägre driftskostnad per år. Vår förening ska undersöka om motsvarande installation kan ge samma resultat hos oss.

Styrelsen har för avsikt vidtaga sådana åtgärder att alla utestående garantiåtgärder kan avslutas under 2006.

Styrelse

Styrelsen har efter stämman och extra stämman i oktober haft följande sammansättning:

Mikael Rosenius	Ledamot, ordförande	avgick 2005-10-11
Per Wallgren	Ledamot, ordförande	från 2005-10-11
Lars Eliasson	Ledamot, vice ordförande och kassör	
Outi Lantto	Ledamot, sekreterare	
Lars Joas	Ledamot	
Stefan Stigendal	Ledamot	avgick 2005-10-11
Nils Engerby	Ledamot	från 2005-10-11
Christopher Brandenberg	Suppleant	
Stefan Stigendal	Suppleant	från 2005-10-11
Eeva-Kaarina Heikkinen	Suppleant	
Christer Gustavsson	Suppleant	från 2005-10-11
Nils Engerby	Suppleant	avgick 2005-10-11
Per Wallgren	Suppleant	avgick 2005-10-11

Den nyvalde ordföranden, Mikael Rosenius, flyttade från föreningen och vid extra stämman den 2005-10-11 ombildades styrelsen till följande sammansättning:

Per Wallgren	Ledamot, ordförande
Lars Eliasson	Ledamot, vice ordförande och kassör
Outi Lantto	Ledamot, sekreterare
Lars Joas	Ledamot
Nils Engerby	Ledamot
Christopher Brandenberg	Suppleant
Christer Gustavsson	Suppleant
Eeva-Kaarina Heikkinen	Suppleant
Stefan Stigendal	Suppleant

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

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

Under året har en (ingen) extra föreningsstämma hållits.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 50.088 kr (49.265 kr) exkl. arbetsgivaravgifter.
Ersättning för lönebortfall har under året uppgått till 0 kr (0 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.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

Peter Cernvall

Suppleant

Valberedning

Barbro Legfors Sammankallande
Ingela Douhan
Karin Blomgren
Maryam Etermadi

Portombud

Styrelsen har utsett följande portombud:

Gudrun Eriksson

Bo Kjellberg

Patrik Säker

Vakans råder för port 2, 3 och 5.

Port nr 1, Koldinggatan 7

Port nr 4, Hillerödsgränd 4

Port nr 6, Hillerödsgränd 8

Föreningens representant i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning

Samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning 1 och 4, GA1 och GA4,

Lars Eliasson (suppleant)

Delägarförvaltning

Gemensamhetsanläggning 5, GA5,

Outi Lantto (ordinarie)

Lars Joas (suppleant)

Nyckeltal

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	15.059	15.158	15.242
Lån per kvm bostadsyta kr	9.917	10.036	10.122
Genomsnittlig skuldränta %	3,81	4,81	5,49
Fastighetens belåningsgrad %	66	66	66
Föreningens likviditet (>1,0 är bra)	2,06	2,26	2,00

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

Vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	872.240:77
årets vinst	397.009:00
	1,269.249:77

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att:

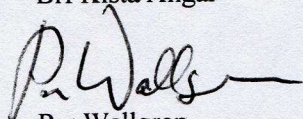
till föreningens fond för yttre underhåll, reserveras	200 000:00
i ny räkning överföres	197.009:00

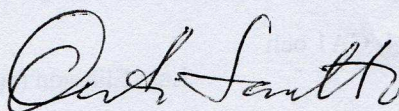
Föreningens ekonomiska ställning

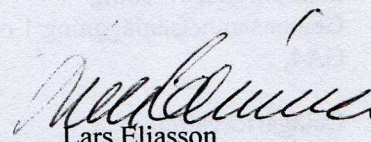
Som synes av de tidigare angivna nyckeltalen är föreningens ekonomi mycket god, trots att föreningen är relativt nybildad och dess fastigheter är högt belånade. Fallande räntor och bra placering av lånen har gjort det möjligt att inte behöva höja årsavgifterna, samtidigt som föreningen har kunnat bygga upp ett kapital, bygga upp den yttre fonden utöver minimikraven och även kunnat öka amorteringstakten på lånen.

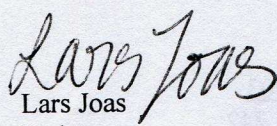
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

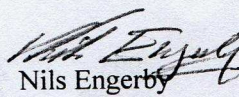
Stockholm 2006-05-17
Brf Kista Ängar


Per Wallgren
Ordförande


Outi Lantto
Sekreterare

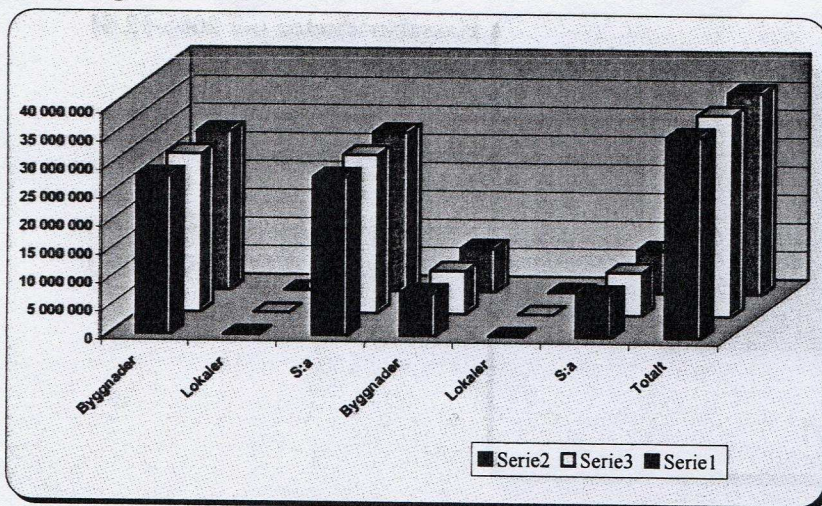

Lars Eliasson
Kassör


Lars Joas
Ledamot


Nils Engerby
Ledamot

Brf Kista Ängar

Taxeringsvärde

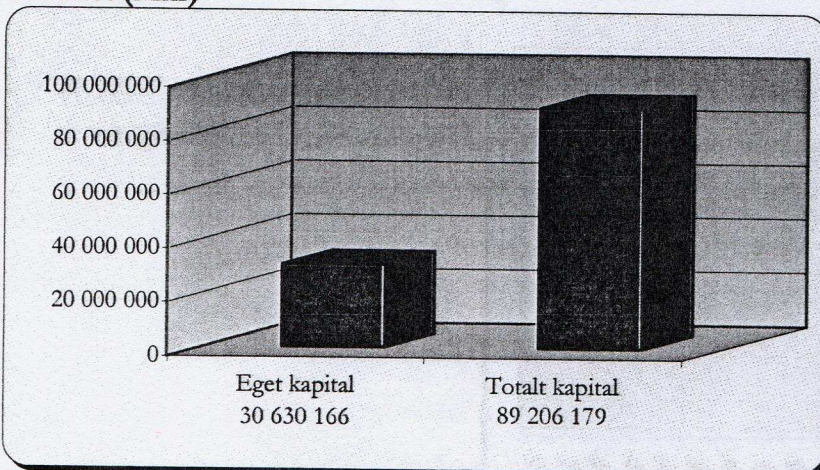


Taxeringsvärdet har varit samma sedan tax-året 2004.

Byggnader		2003	2004	2005
Byggnader		28 000 000	28 000 000	28 000 000
Lokaler		0	0	0
S:a		28 000 000	28 000 000	28 000 000

Mark				
Byggnader		7 600 000	7 600 000	7 600 000
Lokaler		0	0	0
S:a		7 600 000	7 600 000	7 600 000
Totalt		35 600 000	35 600 000	35 600 000

Soliditet (Mkr)

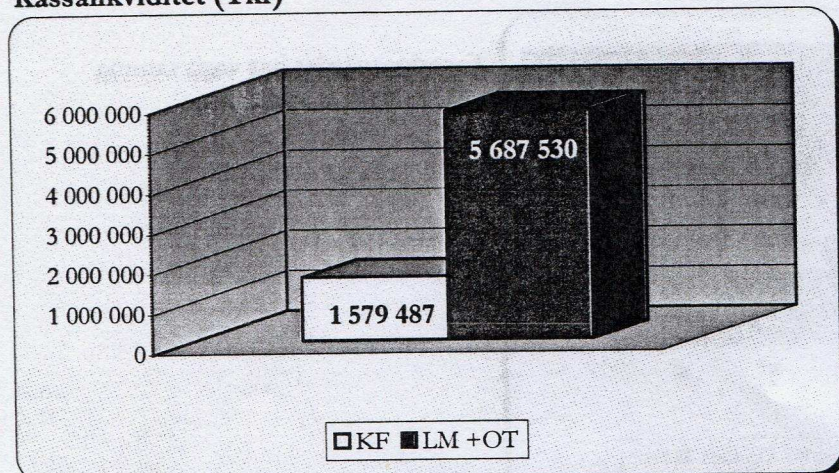


Soliditeten per 2005-12-31 var 34 %.

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40 %.

Brf Kista Ängar

Kassalikviditet (Tkr)

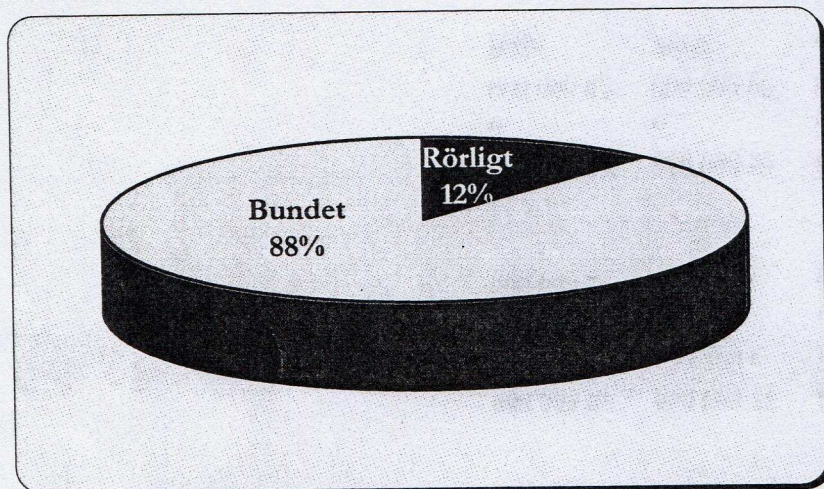


Kassalikviditeten per 2005-12-31 var 360 %.

God kassalikviditet anses vara 115 %.

Föreningens likviditet får därmed anses såsom mycket god.

Låneportfölj



Föreningens låneportfölj består av fem lån i Stadshypotek.

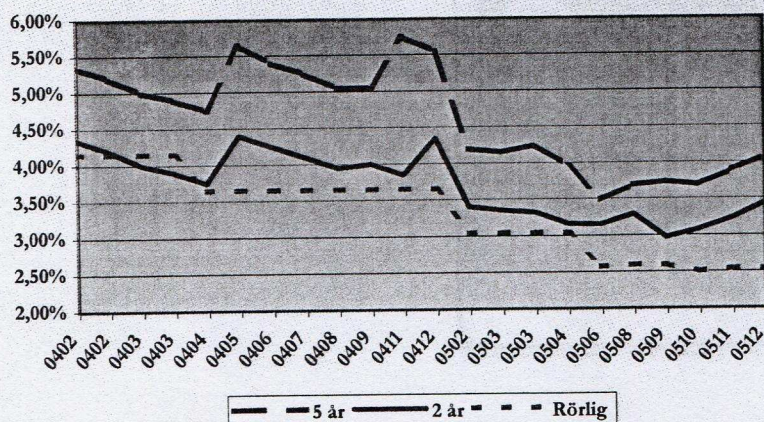
Lånen är fördelade enligt diagrammet.

Viktning

Rörligt 12%

Bundet 88%

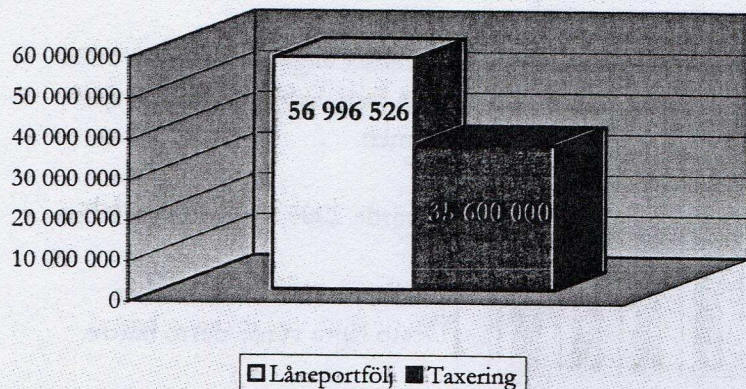
Räntor mellan 2004-2005



Spintabs villaräntor under 2004-05 åskådliggörs i vidstående figur.

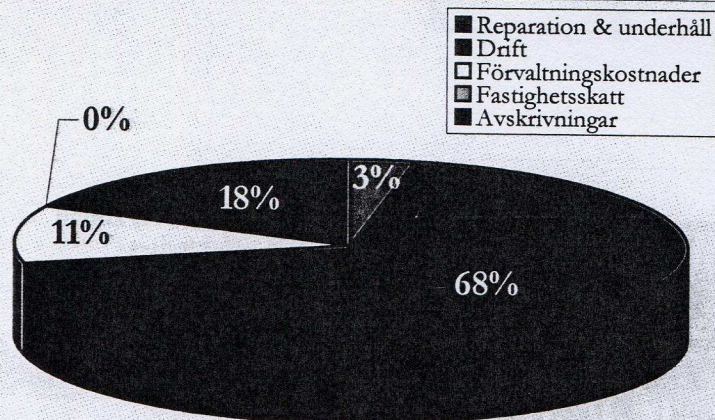
Brf Kista Ängar

Belåningsgrad



Belåningsgraden uttryckt i fastighetslån i relation till taxeringsvärde var per 2005-12-31.

Kostnadsfördelning

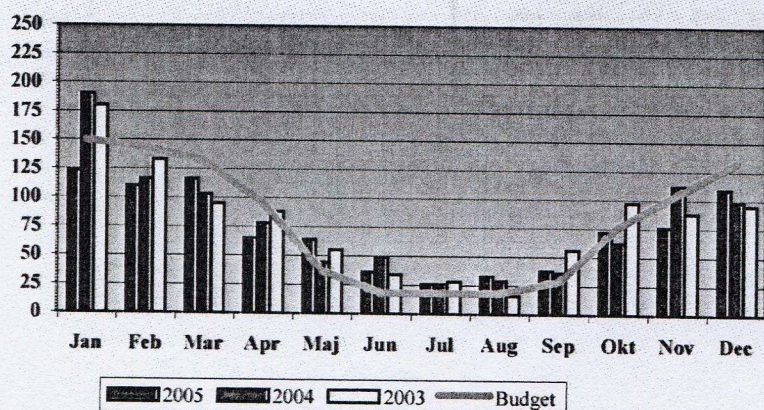


Fastighetens kostnader fördelar sig enligt vidstående figur,

Reparation & underhåll	3%
Drift	68%
Förvaltningskostnader	11%
Fastighetsskatt	0%
Avskrivningar	18%

Energiförbrukning

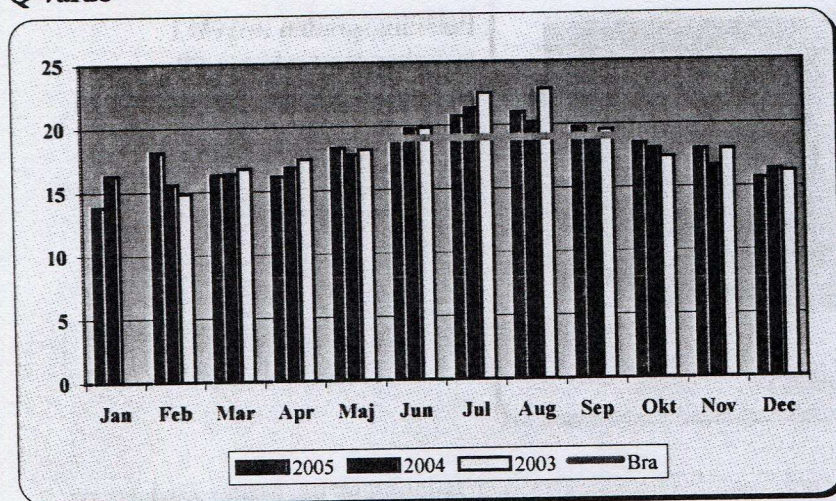
Fjärrvärme



Fastigheten värms med fjärrvärme, den fasta delen av avgiften uppgick 371 Tkr.

Den rörliga förbrukningen redovisas i diagrammet. Faktisk förbrukning 9 % under budget och 8 % under föregående år.

Q-värde



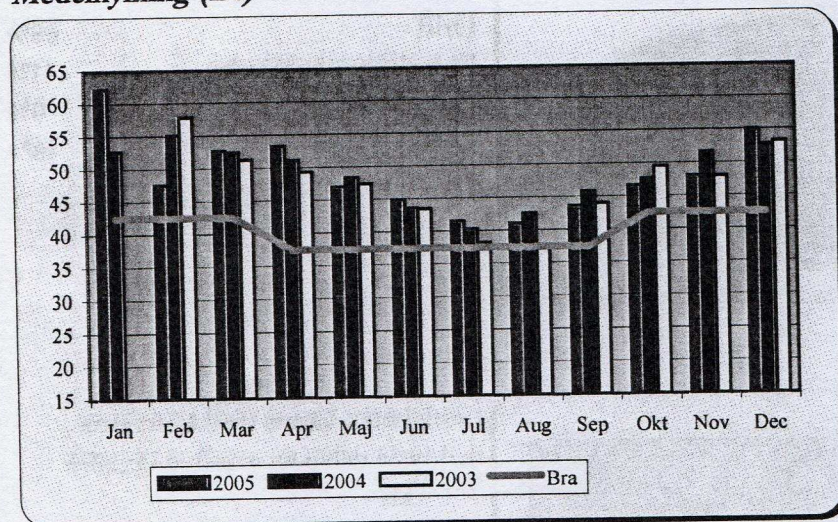
Q-värdet anger hur effektivt den egna fastigheten tar tillvara fjärrvärmén.

Q värde 2005 16,96 MWh/Kbm

Bra värde är 19 MWh/Kbm

Desto lägre värde desto bättre.

Medelkylning (Dt)

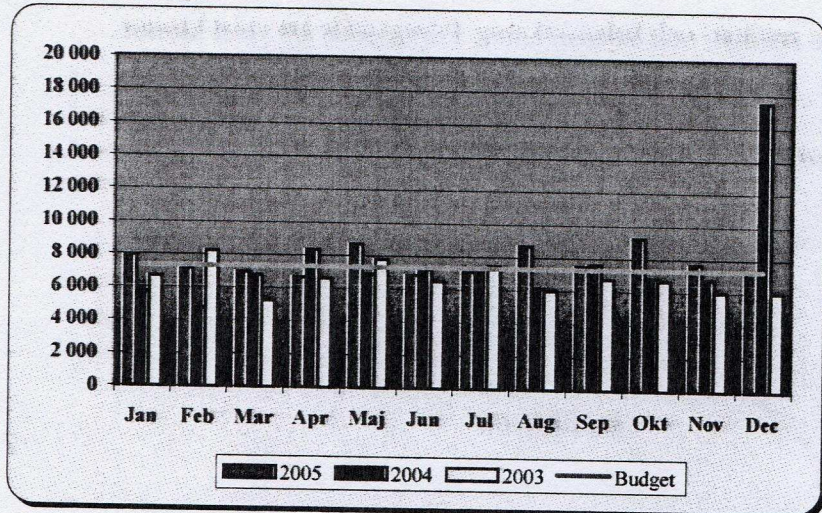


Medelkylning (Dt) är en annan parameter på effektivitet.

Här skall medelkylningen vara så hög som möjligt.

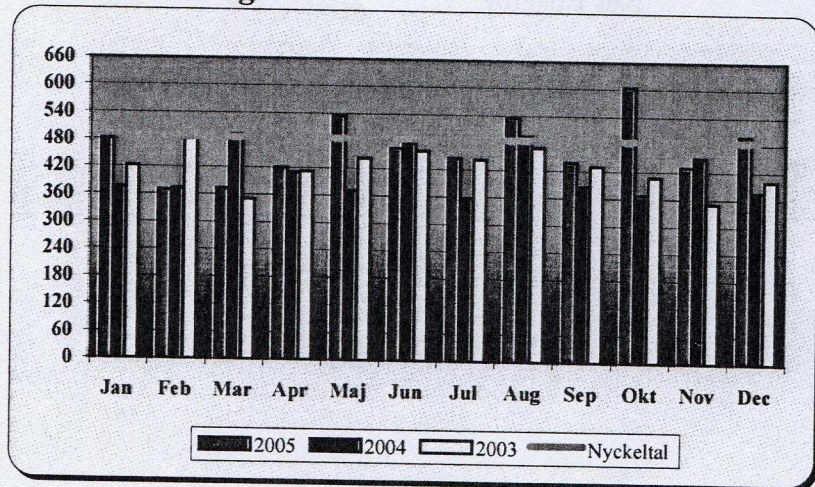
Brf Kista Ängar

Elförbrukning



Föreningens elförbrukning 2005
5% över budget.

Vattenförbrukning



Vattenförbrukning uppgår till
216 liter vatten/lgh och dygn.

Vilket är cirka 4% under nyckeltal.

Brf Kista Ängar

Resultatdisposition

Föreningens ekonomi framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Föregående års vinst kronor 184.687 har balanserats i ny räkning.

Styrelsen föreslår att årets överskott kronor 12.094 överförs till dispositionsfonden.

Stockholm 2006-05-16

Christer Gustavsson

Lars Eliasson

Outi Lantto

Nils Engerby

Lars Joas

Brf Kista Ängar**RESULTATRÄKNING**

		2005	2004
Nettoomsättning	Not 2	4 806 025	4 787 753
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-180 654	-74 664
Drift		-1 858 306	-1 766 562
Förvaltningskostnader		-266 156	-274 060
Fastighetsskatt		-89 000	0
Avskrivningar	Not 3	-559 914	-465 236
Summa fastighetskostnader		-2 954 030	-2 580 522
Rörelseresultat		1 851 995	2 207 231
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		8 380	9 855
Räntekostnader o liknande poster		-2 168 640	-2 743 192
Räntebidrag		705 274	1 124 441
Summa resultat från finansiella poster		-1 454 986	-1 608 896
Resultat efter finansiella poster		397 009	598 335
<u>Årets resultat</u>		<u>397 009</u>	<u>598 335</u>

BALANSRÄKNING

2005-12-31 2004-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	85 520 800	86 080 714
Summa materiella anläggningstillgångar		85 520 800	86 080 714
Summa anläggningstillgångar		85 520 800	86 080 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		54 732	36 646
Övriga kortfristiga fordringar		5 611	12 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	381 860	513 822
Summa kortfristiga fordringar		442 203	563 400
Kassa och bank	Not 5	2 983 281	2 562 065
Summa omsättningstillgångar		3 425 484	3 125 465
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>88 946 284</u>	<u>89 206 179</u>

Brf Kista Ängar

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		883 926	683 926
Summa bundet eget kapital		29 757 926	29 557 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		872 240	473 905
Årets resultat		397 009	598 335
Summa fritt eget kapital		1 269 249	1 072 240
<u>Summa eget kapital</u>		<u>31 027 175</u>	<u>30 630 166</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	56 317 225	56 996 526
Summa långfristiga skulder		56 317 225	56 996 526
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	581 500	462 112
Leverantörsskulder		193 351	224 332
Övriga kortfristiga skulder		3 800	24 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	823 233	868 629
Summa kortfristiga skulder		1 601 884	1 579 487
<u>Summa skulder</u>		<u>57 919 109</u>	<u>58 576 013</u>
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>88 946 284</u>	<u>89 206 179</u>

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

59 400 000 59 400 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Brf Kista Ängar

Finansieringsanalys

	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 851 995	2 207 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	559 914	465 236
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	713 654	1 134 296
Erlagd ränta	-2 168 640	-2 743 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	956 923	1 063 571
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	121 197	-62 114
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-96 991	-13 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	981 129	988 028
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-559 913	-487 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-559 913	-487 312
Årets kassaflöde	421 216	500 716
Likvida medel vid årets början	2 562 065	2 061 350
Likvida medel vid årets slut	2 983 281	2 562 065

A

Brf Kista Ängar

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. föregående 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.

h

Brf Kista Ängar

Not 2	2005	2004
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 744 884	4 744 884
Hysesintäkt vindsförråd	17 165	15 050
Övriga intäkter	43 976	27 819
Summa nettoomsättning	4 806 025	4 787 753

Not 3	2005-12-31	2004-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader och mark

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	88 000 000	88 000 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000

Ingående avskrivningar	-1 919 286	-1 454 050
Årets avskrivningar	-559 914	-465 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 479 200	-1 919 286

Utgående restvärde enligt plan	85 520 800	86 080 714
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	28 000 000	28 000 000
Mark	7 600 000	7 600 000
	35 600 000	35 600 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	0	0

Not 4

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	17 261	16 635
Upplupet räntebidrag	135 036	249 876
Förutbetald tomträttsavgäld	85 750	85 750
Förutbetald kabel-tv avgift	15 692	15 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 814	106 394
Förutbetald snöröjning	21 307	0
Uppl intäkt KÄ2, KÄ3	0	39 700
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	381 860	513 822

X

Brf Kista Ängar

Not 5

2005-12-31 2004-12-31

Kassa och bank

Kassa	7 251	4 250
Postgiro	251	250 979
Checkräkningskonto SHB	2 117 838	1 447 822
Affärskonto Handelsbanken	566 527	567 620
Affärskonto Handelsbanken	291 415	291 394
Summa kassa och bank	2 983 281	2 562 065

Not 6

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad inst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 997 000	18 877 000	683 926	473 905	598 335
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stämmobeslut			200 000	-200 000	
Balansering av föregående års resultat				598 335	-598 335
Årets resultat					397 009
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	883 926	872 240	397 009

Brf Kista Ängar

Not 7

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2005-12-31	Lånebelopp 2004-12-31
Stadshypotek	2,20%	Rörlig	6 739 950	6 808 550
Stadshypotek	3,82%	2010-01-30	17 418 375	17 572 500
Stadshypotek	2,85%	2007-09-30	14 642 400	14 791 888
Stadshypotek	5,54%	2006-10-30	7 643 600	7 722 400
Stadshypotek	3,70%	2013-10-30	10 454 400	10 563 300
Summa			56 898 725	57 458 638
Kortfristig del			-581 500	-462 112
Summa inteckningslån			56 317 225	56 996 526

Not 8

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna styrelsearvoden	25 900	24 922
Upplupna soc.avgifter	7 994	21 325
Upplupna räntor	320 212	448 331
Förutbetalda hyror/avgifter	331 162	270 643
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupen kostnad el	20 000	11 734
Upplupen kostnad fjärrvärme	76 496	66 674
Uppl parkeringskostnad samfälligh.	16 469	0
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	823 233	868 629

h

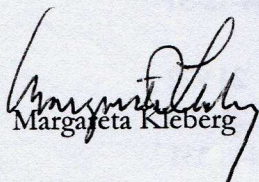
Brf Kista Ängar

Stockholm den
2006-05-15

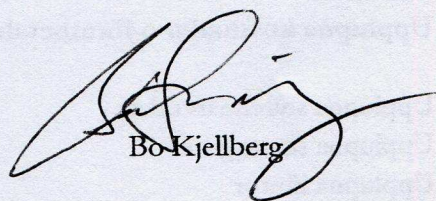
Bostadsrättsföreningen KISTA ÄNGAR
Styrelsen

Vår revisionsberättelse har
avgivits den 18/5 2006
2006.

Kleberg Revision AB



Auktoriserad revisor



Bo Kjellberg

Intern
revisor

Liten ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Budget, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader & intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående) Likviditeten bör ligga över 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år. Fastighetslånen ligger alltid under långfristiga skulder oavsett om löptiden på lånet understiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga andra föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl a föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Ställda panten, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde

Brf Kista Ängar

Nostalgi

T&T Förvaltnings AB

T&T Förvaltnings AB härstammar ursprungligen från Thorsson & Toll, vilket grundades 1920.

Anno 1985 såldes förvaltningsrättigheterna ut, för att ägaren till bolaget ville renodla sin mäklari-verksamhet. Det nya bolaget tog initialerna från Thorsson & Toll, därav namnet T&T Förvaltning.

Postadress: 163 08 Spånga

Telefon vx: 08 562 559 00

Besöksadress: Domnarvsgatan 33

Fax: 08-761 09 55

Brf Kista Ängar 1

Med uppdraget arbetar följande personal

Matz Eklund	Fastighetsförvaltare	Tekniska frågor, huvudansvarig uppdraget
Ulla Törnquist	Administrativ förvaltare	Överlåtelser, pantförskrivningar, hyresfrågor
Annelie Wennberg	Ekonomisk förvaltare	Bokföring, betalningar
Juhani Kalijärvi	Fastighetstekniker	Felanmälan
Richard Steen	Fastighetsskötare/arb.led	Arbetsfördelare
Gideon Larsson	Fastighetsskötare	Fastighetsskötsel/Tillsyn
Kari Jämse	Städare	Städning allmänna utrymmen
Dan Erlandsson	Trädgårdsmästare	Sakkunring trädgård
Bo Eriksson	Parkarbetare	Löpande trädgårdsarbeten
Nicklas Erlandson	Parkarbetare	Löpande trädgårdsarbeten

Plats för egna anteckningar

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Kista Ängar

769603-8137

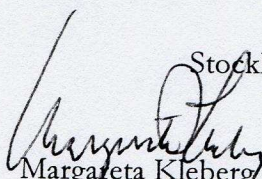
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kista Ängar för räkenskapsåret 2005.01.01 - 2005.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

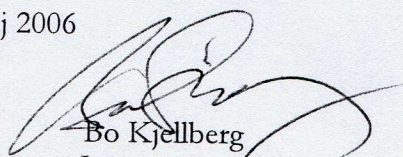
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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, 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 18 maj 2006


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Intern revisor