

Kista Ängar



Årsredovisning 2006

Kista 2007-05-02

Till medlemmarna i bostadsrättsföreningen Kista Ängar

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 24 maj, 2007, kl. 18.00

Plats: Ärvinge Bistro, Kronborgsgränd 11

Styrelsen

Förslag till dagordning:

1. Avprickning och fastställande av röstlängd
2. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
3. Val av mötesfunktionärer
 - a) mötesordförande
 - b) sekreterare
 - c) två justerare, tillika rösträknare, att tillsammans med mötesordföranden justera stämmoprotokollet
4. Inlämnade förslag eller motioner
5. Fastställande av ordningsregler
6. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse
7. Fastställande av resultat- och balansräkning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Fråga om disposition av uppkommen vinst
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Föredragning av styrelsens förslag till verksamhetsplan
12. Fråga om styrelsearvoden
13. Fastställande av antal styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av
 - a) ordförande för styrelsen för ett år (fyllnadsval)
 - b) styrelseledamöter för två år
 - c) eventuella fyllnadsval för ett år
 - d) styrelsesuppleanter för ett år, att inträda i den ordning stämman beslutar
15. Val av
 - a) auktoriserad revisor för ett år
 - b) en föreningsrevisor för ett år
 - c) en suppleant till föreningsrevisorn för ett år
16. Val av
 - a) en föreningsrepresentant i GA5 (ett år)
 - b) en suppleant till föreningsrepresentanten i GA5 (ett år)
17. Val av valberedning för ett år, varav en är sammankallande
18. Stämmans avslutande

Styrelsen för Brf Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, vilket är föreningens åttonde 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 var oförändrade under 2006. Genomsnittlig årsavgift är 835 kr/kvm. Senaste justering av årsavgifterna skedde per 2004-01-01 med 3,5%.

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 från 2005 blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Från och med år 2010 blir fastigheten

Brf Kista Ängar
769603-8137

beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten. Fastighetsskatten var under 2006 108000 kr. Under år 2007 kommer fastighetsskatten att minska till ca 71000 kr.

Räntebidrag

Föreningen erhåller ännu räntebidrag på sina lån. Bidragen har minskat genom det gynnsamma ränteläget, från över 3.000.000 kr/år till 607660 kr för år 2006. För år 2007 sänks bidraget ytterligare till endast 42% av bidraget för år 2006.

Amortering

Under år 2006 uppgick amorteringen av föreningens lån till cirka en procent av befintliga lån.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 110 (110) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tretton (tretton) överlåtelser 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 används 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. dygnsparkeringsplatser och 29 nattparkeringsplatser.

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.

Årets vårarbetsdag var den 13 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 14 oktober hade föreningen höstarbetsdag med plantering och småarbeten. Ett 15-tal boende ställde upp och i stort sett alla planerade arbeten genomfördes. De deltagande medlemmarna bjöds på korvgrillning.

Under höstarbetsdagen bildades en festkommitté som har till uppgift att bereda tillfälle för de boende att under trevliga former kunna träffas och bekanta sig med varandra och på så sätt främja trivseln i och engagemanget i föreningen. I festkommittén ingår Eeva-Kaarina Heikkinen (sammankallande), Gudrun Eriksson, Ulrika Jonsson och Christopher Brandenberg.

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.

Den 3 december, första advent, bjöd föreningen de boende till Adventsglöggi i Föreningslokalen. Ett 30-tal boende hade hörsammat kallelsen från föreningens festkommitté och bjöds på kaffe, glögg, julmust, bakverk av olika slag samt frukt. Detta var den nybildade festkommitténs första arrangemang och uppskattades av de närvarande som ville göra detta till en årlig tradition.

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.

Ett diskussionsforum har öppnats på hemsidan. Än så länge inte särskilt välbesökt, men några medlemmar har dock informerat sig den vägen.

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.

Under år 2001 började vi att hyra ut förrådsytor på vindarna. Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 33 (37) förrådsytor uthyrda.

En radonmätning genomfördes under vintern/våren 2006. Den resulterade i att för högt radonvärde uppmättes i en lägenhet på Hillerödsgränd 6. Dessutom fanns ett par lägenheter med värden klart över medelvärdet för övriga lägenheter. Nuvarande gränsvärde (sedan år 2004) är 200 bcq/m³ luft. Medelvärdet hos oss är ca 80 bcq/m³ luft.

Radonet hos oss består av så kallat markradon, d v s det kommer från jord- och lerlager under våra huskroppar. Åtgärder på Hillerödsgränd 6 har vidtagits genom en installation av utsugsanordning

Brf Kista Ängar
769603-8137

under huskroppen Hillerödsgränd 6/8. Ny mätning kommer att ske i samtliga lägenheter på Hillerödsgränd 6 under vintern/våren 2007.

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 ytterligare en gång blivit renoverade under året.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2007-01-01.

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

Vi planerar att installera ett datoriserat värmeövervakningssystem, som dels beräknas ge en jämnare värme i lägenheterna, framförallt vid hastiga temperaturförändringar utomhus, och dels ge en besparing om ca 10% årligen på värmekostnaderna.

Ny radonmätning i lägenheterna på Hillerödsgränd 6 med anledning av de åtgärder som vidtogs under 2006.

Samtliga tvättmaskiner ska bytas ut. De "gamla" har börjat ge höga reparationskostnader.

Sotning av husens ventilationskanaler ska ske.

Stockholms Universitet kommer att mäta inomhusmiljön i vissa lägenheter på Koldinggatan 3 och 4, samt på Hillerödsgränd 4.

Några underhållsåtgärder kommer att genomföras:

- målning av vissa väggar i trapphusen,
- montering av hörnlistor i trapphusen,
- slipning och målning av portar.
- Trätrallen ska oljas in.

Styrelse

Styrelsen har efter stämman 2006 haft följande sammansättning:

Lars Eliasson	Ledamot, ordförande
Nils Engerby	Ledamot, vice ordförande
Lars Joas	Ledamot, sekreterare
Eeva-Kaarina Heikkinen	Ledamot, kassör
Christer Gustavsson	Ledamot
Ulrika Jonsson	Suppleant
Per-Yngve Bengtsson	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 ingen (en) extra föreningsstämma hållits.

Brf Kista Ängar
769603-8137

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 50.506 kr (50.088 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, 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

Per Wallgren
Ingela Douhan
Juan-Carlos Romans
Barbro Legfors

Sammanställande

Portombud

Styrelsen har utsett följande portombud:

Gudrun Eriksson
Christopher Brandenburg
Bo Kjellberg
Patrik Saker

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

Vakans råder för port 2 och 5.

Föreningens representant i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning

Samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning 1 och 4, GA1 och GA4,

Lars Eliasson (suppleant)

Delägarförvaltning

Gemensamhetsanläggning 5, GA5,

Lars Joas (ordinarie)

Eeva-Kaarina Heikkinen (suppleant)

Nyckeltal

	2006	2005	2004
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	14.961	15.063	15.158
Lån per kvm bostadsyta kr	9.817	9.916	10.036
Genomsnittlig skuldränta %	3,70	3,85	4,81
Fastighetens belåningsgrad %	66	66	66
Föreningens likviditet (>1,0 är bra)	2,04	2,06	2,26

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, kronor	1,069,250
årets vinst, kronor	379.252
	<hr/>
	1,448.502

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, reserveras kronor	200 000
i ny räkning överföres, kronor	179.252

Föreningens ekonomiska ställning

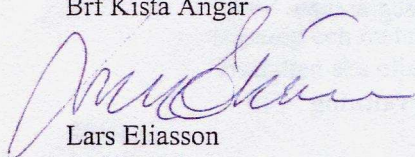
Som synes av de tidigare angivna nyckeltalen är föreningens ekonomi mycket god, trots att föreningen är relativt nybildad och dess fastigheter är högt belånade. Fallande räntor och bra placering av lånen har gjort det möjligt att inte behöva höja årsavgifterna, samtidigt som föreningen har kunnat bygga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

Ett osäkerhetstecken för 2007 är regeringens förändring av fastighetsskatten och räntebidragen, samtidigt som räntorna har börjat stiga igen.

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

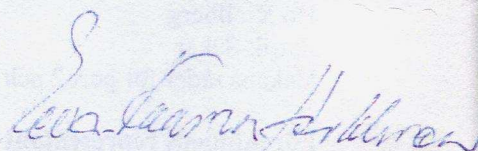
Stockholm 2007-05-24

Brf Kista Ängar

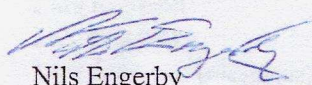


Lars Eliasson
Ordförande

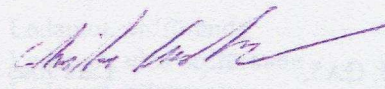
Lars Joas
Sekreterare



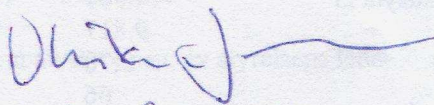
Eeva-Kaarina Heikkinen
Kassör



Nils Engerby
Ledamot



Christer Gustavsson
Ledamot



Ulrika Johansson
suppleant

RESULTATRÄKNING

		2006	2005
Nettoomsättning	Not 2	4 821 512	4 806 025
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-77 244	-180 654
Drift		-1 850 784	-1 858 306
Förvaltningskostnader		-392 605	-266 156
Fastighetsskatt		-89 000	-89 000
Avskrivningar	Not 3	-573 868	-559 914
Summa fastighetskostnader		-2 983 501	-2 954 030
Rörelseresultat		1 838 011	1 851 995
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		15 921	8 380
Räntekostnader o liknande poster		-2 063 340	-2 168 640
Räntebidrag		607 660	705 274
Summa resultat från finansiella poster		-1 439 759	-1 454 986
Resultat efter finansiella poster		398 252	397 009
Årets resultat		398 252	397 009

X

BALANSRÄKNING

2006-12-31

2005-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

84 946 932

85 520 800

Summa materiella anläggningstillgångar

84 946 932

85 520 800

Summa anläggningstillgångar

84 946 932

85 520 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

59 701

54 732

Skattefordran

10 000

0

Övriga kortfristiga fordringar

294

5 611

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 4

396 906

381 860

Summa kortfristiga fordringar

466 901

442 203

Kassa och bank

Not 5

3 314 765

2 983 281

Summa omsättningstillgångar

3 781 666

3 425 484

SUMMA TILLGÅNGAR

88 728 598

88 946 284

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

1 083 926

883 926

Summa bundet eget kapital

29 957 926

29 757 926

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 069 250

872 240

Årets resultat

398 252

397 009

Summa fritt eget kapital

1 467 502

1 269 249

Summa eget kapital

31 425 428

31 027 175

X

BALANSRÄKNING

2006-12-31

2005-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 7

55 750 989

56 317 225

Summa långfristiga skulder

55 750 989

56 317 225

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 7

573 868

581 500

Leverantörsskulder

177 048

193 351

Övriga kortfristiga skulder

4 069

3 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 8

797 196

823 233

Summa kortfristiga skulder

1 552 181

1 601 884

Summa skulder

57 303 170

57 919 109

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 728 598

88 946 284

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

59 400 000

59 400 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

A

Finansieringsanalys

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 838 011	1 851 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	573 868	559 914
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	623 581	713 654
Erlagd ränta	-2 063 340	-2 168 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	972 120	956 923
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring övriga kortfristiga fordringar	-20 198	121 197
Förändring övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-46 571	-96 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	905 351	981 129
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-573 868	-559 913
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-573 868	-559 913
Årets kassaflöde	331 483	421 216
Likvida medel vid årets början	2 983 281	2 061 350
Likvida medel vid årets slut	3 314 765	2 562 065

X

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.

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.

Not 2

Nettoomsättning

	2006	2005
Årsavgifter	4 744 884	4 744 884
Hysesintäkt vindsförråd	16 808	17 165
Övriga intäkter	59 820	43 976
Summa nettoomsättning	4 821 512	4 806 025

Not 3	2006-12-31	2005-12-31
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	-2 479 200	-1 919 286
Årets avskrivningar	-573 868	-559 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 053 068	-2 479 200
Utgående restvärde enligt plan	84 946 932	85 520 800

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	17 697	17 261
Upplupet räntebidrag	135 036	135 036
Förutbetald tomträttsavgäld	85 750	85 750
Förutbetald kabel-tv avgift	15 897	15 692
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 438	106 814
Förutbetald snöröjning	22 142	21 307
Upplupen inkomstränta	11 946	0
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	396 906	381 860

Not 5

Kassa och bank

	2006-12-31	2005-12-31
Kassa	10 379	7 251
Postgiro	0	251
Checkräkningskonto SHB	2 446 765	2 117 838
Affärskonto Handelsbanken	566 058	566 527
Affärskonto Handelsbanken	291 563	291 415
Summa kassa och bank	3 314 765	2 983 281

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	883 926	872 240	397 009
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stämmobeslut			200 000	-200 000	
Balansering av föregående års resultat				397 009	-397 009
Årets resultat					398 252
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	1 083 926	1 069 249	398 252

Not 7

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2006-12-31	Lånebelopp 2005-12-31
Stadshypotek	3,70%	Rörlig	6 671 350	6 739 950
Stadshypotek	3,82%	2010-01-30	17 242 875	17 418 375
Stadshypotek	2,85%	2007-09-30	14 495 976	14 642 400
Stadshypotek	4,25%	2011-09-30	7 564 800	7 643 600
Stadshypotek	3,70%	2013-10-30	10 349 856	10 454 400
Summa			56 324 857	56 898 725
Kortfristig del			-573 868	-581 500
Summa inteckningslån			55 750 989	56 317 225

Not 8

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna styrelsearvoden	26 500	25 900
Upplupna soc.avgifter	8 600	7 994
Upplupna räntor	337 183	320 212
Förutbetalda hyror/avgifter	324 913	331 162
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupen kostnad el	11 000	20 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	64 000	76 496
Uppl parkeringskostnad samfälligh.	0	16 469
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	797 196	823 233

Stockholm den 2007

Bostadsrättsföreningen KISTA ÄNGAR
Styrelsen

Lars Eliasson

Nils Engerby

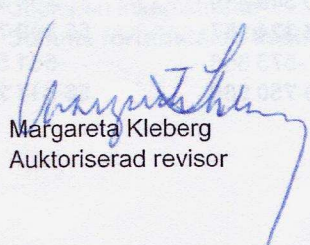
Eeva-Kaarina Heikkinen

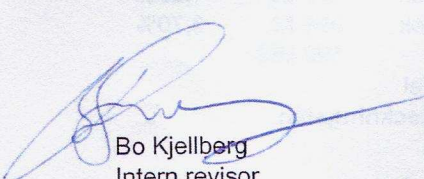
Christer Gustavsson

Lars Joas

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2007.

Kleberg Revision AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Kista Ängar

769603-8137

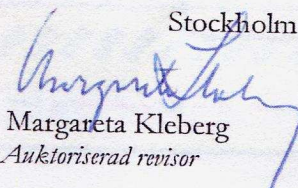
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kista Ängar för räkenskapsåret 2006.01.01 - 2006.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt 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.

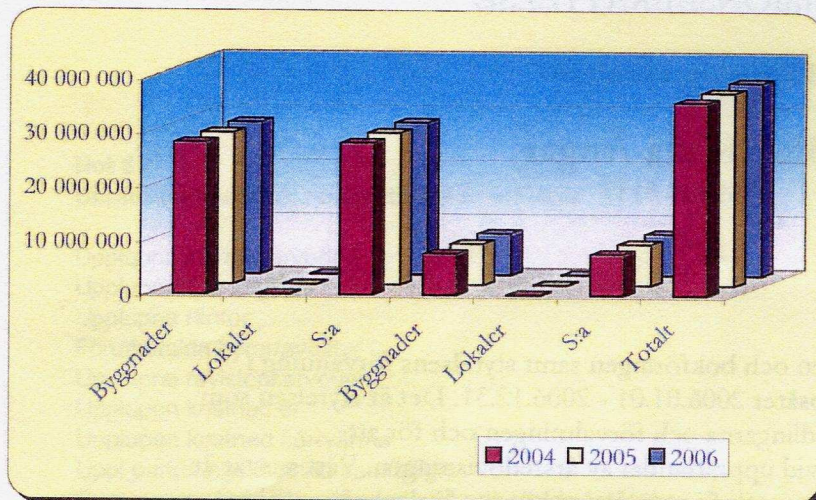
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2007


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Intern revisor

Brf Kista Ängar
769603-8137
Taxeringsvärde

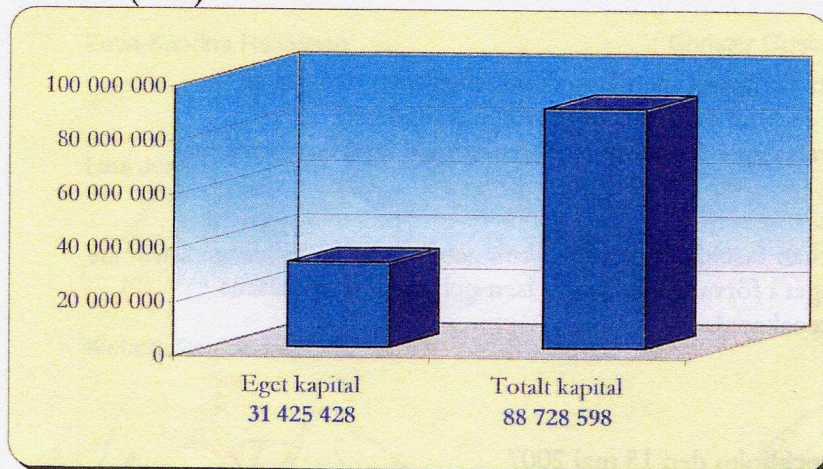


Taxeringsvärdet har varit samma sedan taxeringsåret 2005.

Byggnader	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>
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

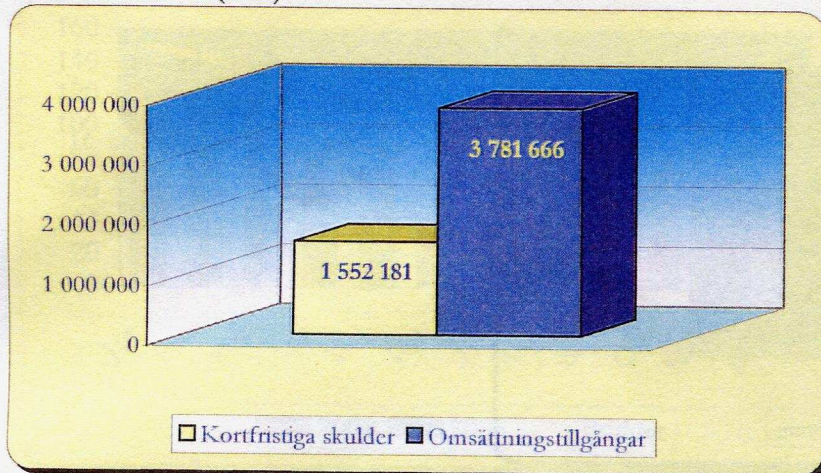
Soliditet (Mkr)



Soliditeten per 2006-12-31 var 35 %.

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40 %.

Brf Kista Ängar
769603-8137
Kassalikviditet (Tkr)

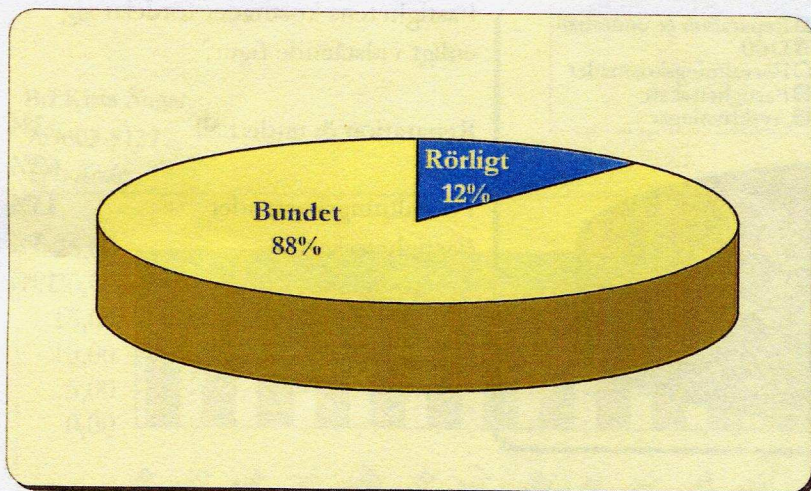


Kassalikviditeten per 2006-12-31 var 244 %.

God kassalikviditet anses vara 115 %.

Föreningens likviditet får därmed anses såsom mycket god.

Låneportfölj



Föreningens låneportfölj består av fem lån i Stadshypotek.

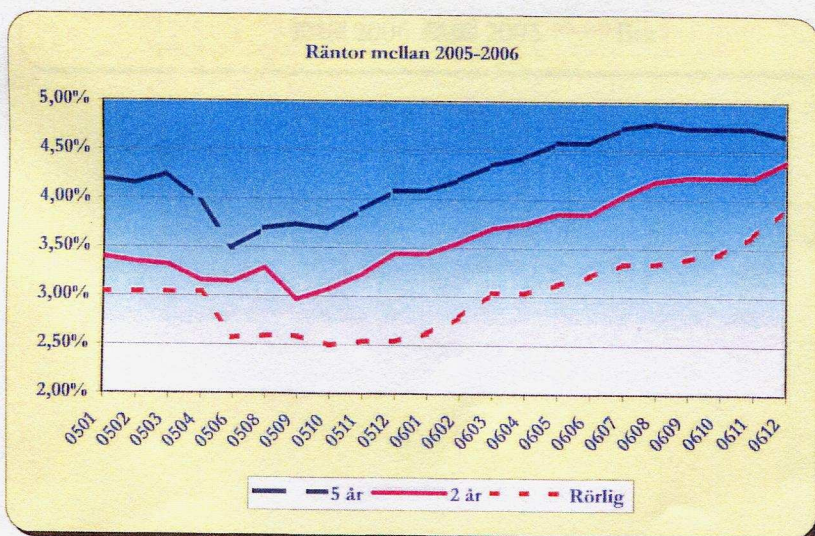
Lånen är fördelade enligt diagrammet.

Viktning

Rörligt 12%

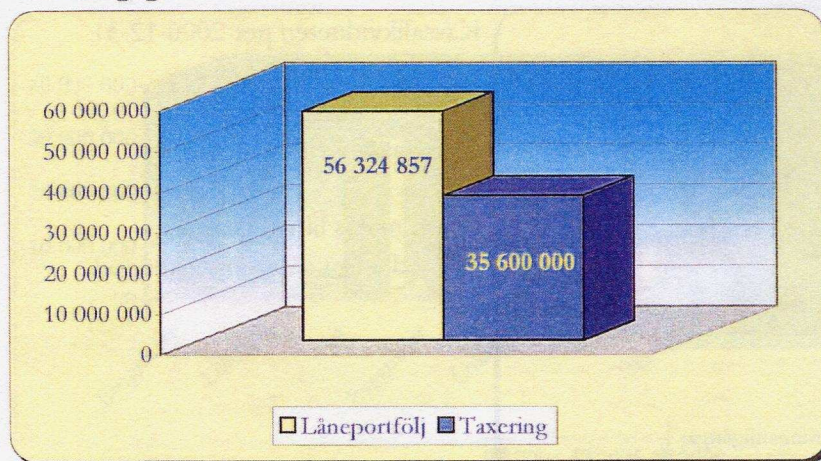
Bundet 88%

Räntor



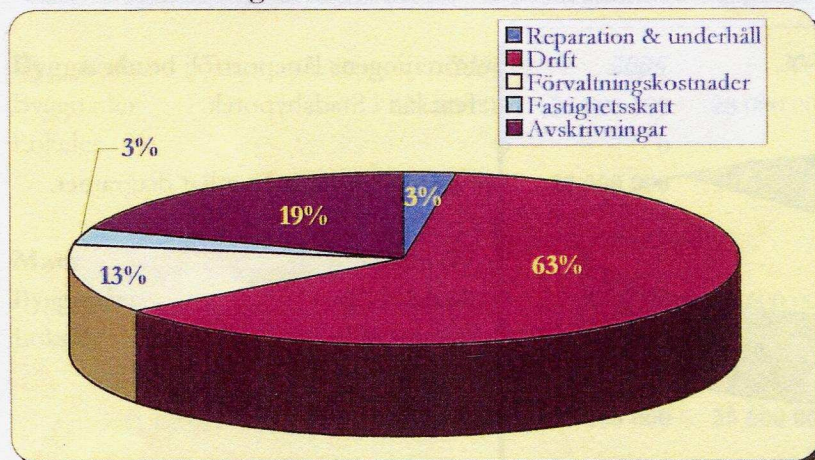
Spintabs villaräntor under 2005-06 åskådliggörs i vidstående figur.

Brf Kista Ångar
769603-8137
Belåningsgrad



Belåningsgraden, uttryckt som fastighetslån i relation till taxeringsvärde, var per 2006-12-31: **158%**

Kostnadsfördelning

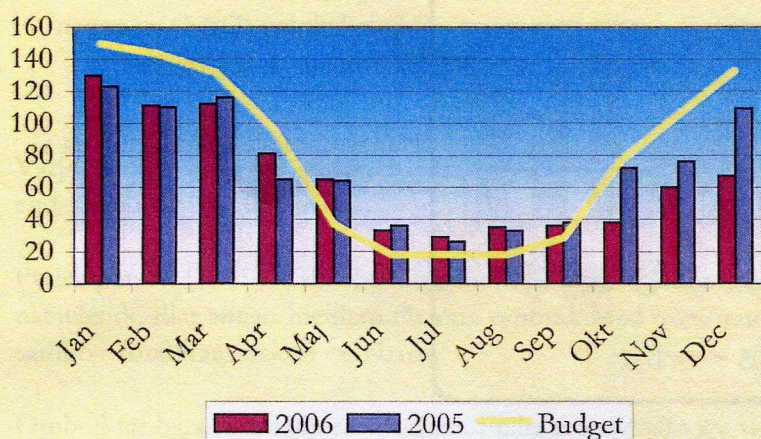


Fastighetens kostnader fördelar sig enligt vidstående figur,

Reparation & underhåll	3%
Drift	62%
Förvaltningskostnader	13%
Fastighetsskatt	3%
Avskrivningar	19%

Energiförbrukning

Fjärrvärme



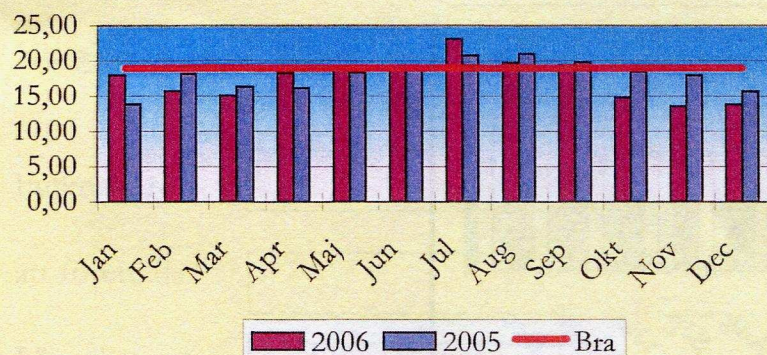
Fastigheten värms med fjärrvärme, den fasta delen av avgiften uppgick 371 Tkr.

Den rörliga förbrukningen redovisas i diagrammet. Faktisk förbrukning 2% under budget och 3% högre än föregående år.

Brf Kista Ängar

769603-8137

Q-värde

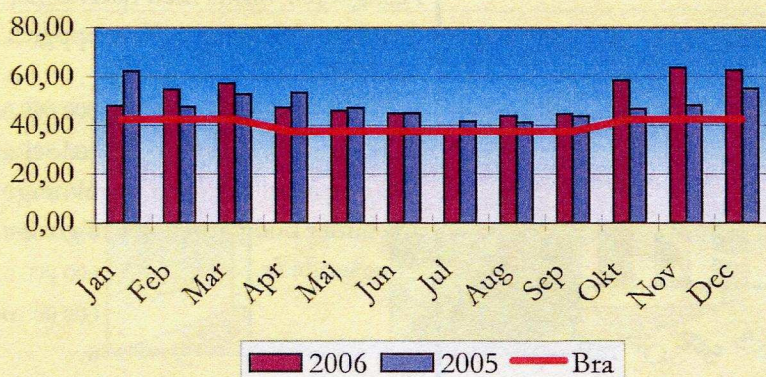


Q-värdet anger hur effektivt den egna fastigheten tar tillvara fjärrvärmens.

Q värde 2006 **17,50** MWh/Kbm

Bra värde är 19 MWh/Kbm
Desto lägre värde desto bättre.

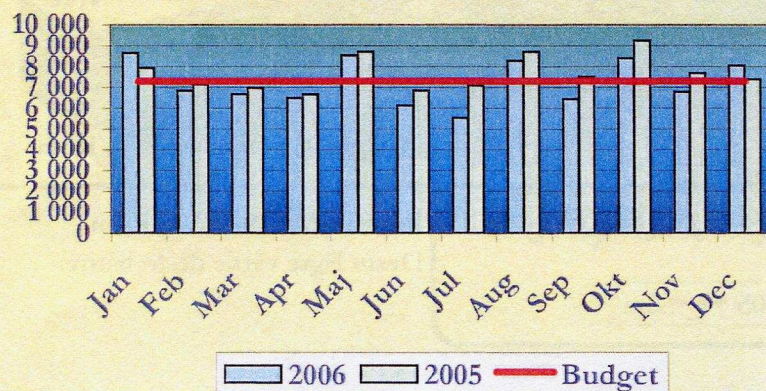
Medelkylning (Dt)



Medelkylning (Dt) är en annan parameter på effektivitet.

Här skall medelkylningen vara så hög som möjligt.

Elförbrukning



Föreningens elförbrukning 2006 6% över budget.

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Kista den / 2006

Fullmakt för

att företräda

Lägenhet nr

Namnsteckning

Ansvarig styrelse 2006