

Årsredovisning

Brf Kista Ängar



2008

Styrelsen för Brf Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om föreningen

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med sex trapphus, två till fem våningar samt vind, med totalt 76 bostadsrätter enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	32
3 rum och kök	13
4 rum och kök	21
5 rum och kök	1
6 rum och kök	6

Den totala boytan är ca 5 678 kvm.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 21 (13) överlåtelser skett och en (en) lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 110 (111) medlemmar.

Förvaltning

Sedan 2003-01-01 är föreningens förvaltare T&T Förvaltnings AB. T&T handhar föreningens ekonomiska, hyresadministrativa och tekniska förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning. Nuvarande avtal löper t o m 2009-12-31. Under den tiden sker ingen indexuppräknings av det årliga förvaltningsarvodet. Avtal om jourassistans finns tecknat med företaget Dygnet Runt Service.

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 t o m 2010-12-31.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret, Stockholm.

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Grannsamverkan mot brott.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Föreningslokal

I bottenvåningen på Koldinggatan 3 finns en lägenhet med bastu som medlemmarna kan hyra för övernattnig eller bastubad. Lokalen används även för styrelsemöten och andra föreningsaktiviteter.

Under året var lokalen uthyrd vid åtta tillfällen, sammanlagt 14 nätter, för övernattnig och vid ett tillfälle för bastubad.

Parkering

Föreningens medlemmar har genom servitut rätt att mot ersättning nyttja parkeringsplatser i fastigheten Kolding 4, som ägs av Atrium Ljungberg AB. Föreningen garanterar hyran för samtliga disponibla platser gentemot Atrium Ljungberg.

Vid verksamhetsårets slut var parkeringsplatserna uthyrda enligt följande:

Typ	Disponibelt antal	Uthyrda platser
Dygnsparkering i garage	32	32
Nattparkering i garage	8	3
Nattparkering utomhus	21	3

Förrådsutrymmen

Till varje lägenhet hör ett inhägnat förråd. Några lägenheter, som har inredningsbar klädkammare, har ett extra inhägnat förråd. Utöver de förråd som hör till lägenheterna har medlemmarna möjlighet att hyra extra förrådsyta av varierande storlek på vinden i respektive trapphus. Dessa förrådsytor är inte inhägnade, men kan hägnas in på egen bekostnad efter inhämtande av tillstånd och direktiv från styrelsen.

Vid verksamhetsårets slut var 30 (34) av totalt 72 förrådsytor uthyrda.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i tre samfälligheter:

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

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008 haft följande sammansättning:

Nils Engerby	Ledamot, ordförande
Per-Yngve Bengtsson	Ledamot, vice ordförande
Eeva-Kaarina Heikkinen	Ledamot, kassör
Markus Zung	Ledamot, sekreterare
Christer Gustavsson	Ledamot
Ulrika Johnsson	Suppleant
Ted Mattsson	Suppleant
Mustafa Idris	Suppleant
Sofia Söderström	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit femton (tretton) protokollförda sammanträden. Av dessa var elva (tolv) ordinarie möten och fyra (ett) extramöten.

Under året har två (inga) extra föreningsstämmor hållits. Syftet med extrastämmorna var att besluta om stadgeändringar.

Arvode till styrelsen och föreningsrevisorn har under året uppgått till 51 827 kr (51 113 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. Föreningens officiella postadress är:

Brf Kista Ängar
Hillerödsgränd 8
164 46 Kista

Styrelsen kan även kontaktas via e-post. Adresser finns på föreningens hemsida: www.kistaangar.se

Revisorer

Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB	Ordinarie
Bo Kjellberg	Ordinarie
Peter Cernvall	Suppleant

Valberedning

Peter Cernvall (sammanställande), Carita Harre, Berit Lindgren och Juan-Carlos Romans

Föreningens representanter i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning

Gemensamhetsanläggning 1 och 4,
GA1 och GA4 (samfällighetsförening)

Per-Yngve Bengtsson, adjungerad

Gemensamhetsanläggning 5,
GA5 (delägarförvaltning)

Eeva-Kaarina Heikkinen, ordinarie
Markus Zung, suppleant

Portombud

Gudrun Eriksson
Shiroma Wickramarachchi
Mustafa Idris
Bo Kjellberg
Carita Harre
Nathalie Forsell

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

Verksamhet och viktiga händelser under året som gått

- Årsavgifterna höjdes med 3,0% fr o m 2008-01-01.
- Ett antal underhålls- och reparationsarbeten har utförts, bl a:
 - Utvändiga målningsarbeten (dörrar, spaljéer m m)
 - Tilluftsfiltern har bytts i lägenheter, tvättstugor och föreningslokal
 - Stuprör har monterats på cykel-/trädgårdsförrådet
 - Postboxarna och våningsregistren i entréerna har snyggats till
 - Dörrstoppar har monterats på samtliga entrédörrar
- Framtagande av underhållsplan har påbörjats.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har upphandlats.
- Upprättande av energideklaration har upphandlats och arbetet med detta påbörjats.
- Uthyrning av föreningslokalen till medlemmarna har återupptagits.
- Utvärderingen av fastighetsnät har fortsatt men fått lägre prioritet pga de stadgeändringar som varit nödvändiga för att komma vidare.
- Efter sommarens ihärdiga regn upptäcktes att vatten trängt in i elcentralen och flera lägenhetsförråd i källaren under Koldinggatan 3. Flera åtgärder har vidtagits för att försöka hitta orsaken till läckaget, bl a har dräneringsrören filmats varvid vissa möjliga brister i dräneringen observerades. Styrelsen har beslutat att i första hand låta täta den aktuella väggen genom s k injektering.
- Några fall av skadegörelse i form av klotter, spräckta glasrutor och repad målning har tyvärr förekommit. Att åtgärda sådant innebär helt onödiga kostnader för föreningen.
- Föreningens stadgar har uppdaterats.
- En färglaserskrivare har köpts in för att få ut information till de boende snabbare och billigare samt för att styrelsen själv ska kunna skriva ut konsekvent utformade namnskyltar till postfack och våningsregister.
- För att få bättre kostnadstäckning för parkeringsverksamheten har styrelsen beslutat att höja avgiften för dygnsparking från 570 kr/mån till 610 kr/mån fr o m 2009-01-01. Föreningens kostnader under 2008 för samtliga parkeringsplatser var 275 664 kr och intäkterna uppgick till 243 743 kr.
- Föreningens informationsblad har kommit ut med tre (ett) nummer under året.
- Den 10 maj och 4 oktober var föreningsdagar, då många boende hjälptes åt att städa, plantera och fixa på gården och i allmänna utrymmen.
- Två traditionella arrangemang har genomförts i festkommitténs regi. Den 23 augusti arrangerades en kräftskiva på gården och den 30 november (1:a advent) bjöds det på adventsglögg i föreningslokalen.

Planerad verksamhet under det kommande året

- Framtagandet av underhållsplan kommer att fortsätta.
- OVK kommer att utföras.
- Energideklaration kommer att färdigställas.
- Den läckande källarväggen på Koldinggatan 3 kommer att tätas genom s k injektering.
- Stamspolning kommer att utföras.
- Golv i entréer och trapphus kommer att fräschas upp.
- Trävirket i parkbänkarna på innergården kommer att bytas ut.
- Gångarna på innergården kommer att fyllas på med nytt grus.
- Ytterväggarna på cykel-/trädgårdsförrådet kommer att målas om.
- Kantsten kommer att sättas runt rabatterna vid cykel-/trädgårdsförrådet.
- Förvaltningsavtalet med T&T löper ut och nytt förvaltningsavtal kommer att upphandlas.
- Utvärdering av fastighetsnät kommer att fortsätta.

Föreningens ekonomi

Arsavgifternas utveckling

Datum	Ändring	Genomsnittlig årsavgift	KPI, årsmedel (1980=100)
2008-01-01	+ 3,0%	860 kr/kvm	300,61
2004-01-01	+ 3,5%	835 kr/kvm	279,20
2003-01-01	+ 5,0%	807 kr/kvm	278,10
2002-01-01	+ 5,0%	769 kr/kvm	272,80

Den senaste höjningen förklarades främst av minskade räntebidrag och ökade räntekostnader. Årsavgifterna har sedan 2002 ökat med 11,8%. Konsumentprisindex (årsmedel) har under motsvarande tid ökat med 10,2%.

Kommunal fastighetsavgift (tidigare fastighetsskatt)

Fastigheten har åsatts värdeår 1999 och var helt befriad från fastighetsskatt under åren 2000-2004. Under åren 2005-2007 beskattades fastigheten med halv fastighetsskatt.

Fr o m år 2008 har fastighetsskatten ersatts av en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kr per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet. För år 2008 betalade föreningen halv fastighetsavgift, dvs 45 600 kr (50% av 1 200 kr * 76 lägenheter). Även år 2009 blir det halv fastighetsavgift och fr o m år 2010 full avgift.

Räntebidrag

Föreningen erhåller fortfarande räntebidrag på sina lån. Efter regeringsbeslut kommer bidragen att fasas ut under en femårsperiod för att försvinna helt år 2011. Subventionsräntan sänktes i början av 2008 till 3,41% vilket innebar att räntebidraget för år 2008 blev 202 551 kr (10% av den bidragsgrundande räntekostnaden). Den bidragsgrundande räntekostnaden utgörs av subventionsräntan räknat på bidragsunderlaget, som för föreningen uppgår till 59 400 000 kr. Räntebidraget minskar ytterligare de kommande åren enligt följande:

År	%	Kr
2009	7	141 788
2010	4	81 022
2011	0	0

Amortering

Under år 2008 uppgick amorteringen av föreningens lån till ca en procent av befintliga lån.

Omläggning av bundna lån

Inga lån har bundits om under året. Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens lån i samband med att de ska omsättas.

Placering av likvida medel

800 000 kr av föreningens likvida medel placerades under slutet av 2008 på ett fasträntekonto för att förränta sig bättre.

X

Fonderingar

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.

Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	14 816	14 884	14 961	15 063	15 158	15 242
Lån per kvm bostadsyta kr	9 719	9 819	9 920	10 021	10 036	10 122
Genomsnittlig skuldränta %	4,31	3,81	3,70	3,85	4,81	5,49
Fastighetens belåningsgrad %	65	65	66	66	66	66
Föreningens likviditet (>1,0 är bra)	2,00	2,16	2,44	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.

Likviditeten definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande balanserade resultat:

Balanserat resultat	1 042 505
Årets resultat	-472 099
	=====
	570 406

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:

- Ur föreningens fond för yttre underhåll uttages, motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	- 218 176
- Till föreningens fond för yttre underhåll reserveras, motsvarande årlig avsättning enligt stadgarna	200 000
- I ny räkning överföres	588 582
	=====
	570 406

Föreningens ekonomiska ställning

Som synes av de tidigare angivna nyckeltalen är föreningens ekonomi god, trots att föreningen är relativt nybildad och dess fastigheter högt belånade.

Det relativt stora underskottet för 2008 förklaras främst av ökade räntekostnader, minskade räntebidrag och några stora underhållsåtgärder. Föreningen bedöms kunna få ett sänkt ränteläge under de kommande åren.

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

Resultaträkning

	2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 886 484	4 744 884
Hysesintäkt vindsförråd	13 368	14 983
Övriga intäkter	72 807	63 357
Summa nettoomsättning	4 972 659	4 823 224
 Fastighetskostnader		
Reparationer och underhåll	-395 644	-186 878
Drift	-1 927 525	-1 936 631
Förvaltningskostnader	-342 554	-284 513
Fastighetsskatt	-45 600	-71 200
Avskrivningar	-583 088	-586 016
Summa fastighetskostnader	-3 294 411	-3 065 238
 Rörelseresultat	1 678 248	1 757 986
 Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande poster	33 594	25 476
Räntekostnader och liknande poster	-2 386 492	-2 111 838
Räntebidrag	202 551	303 380
Summa resultat från finansiella poster	-2 150 347	-1 782 982
 Resultat efter finansiella poster	-472 099	-24 996
 Årets resultat	-472 099	-24 996

Not 1

Balansräkning

		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	83 930 828	84 513 916
Summa materiella anläggningstillgångar		83 930 828	84 513 916
Summa anläggningstillgångar		83 930 828	84 513 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		26 110	52 575
Skattefordran		53 400	27 800
Övriga kortfristiga fordringar		15 687	6 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 3	331 955	333 379
Summa kortfristiga fordringar		427 152	420 622
Kortfristiga placeringar			
Fasträntekonto	Not 4	800 000	854 000
Kassa och bank	Not 5	2 010 003	2 580 578
Summa omsättningstillgångar		3 237 155	3 855 200
SUMMA TILLGÅNGAR		87 167 983	88 369 116

Balansräkning

		2008-12-31	2007-12-31
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		1 483 926	1 283 926
Summa bundet eget kapital		30 357 926	30 157 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 042 505	1 267 501
Årets resultat		-472 099	-24 996
Summa fritt eget kapital		570 406	1 242 505
Summa eget kapital		30 928 332	31 400 431
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	54 618 565	55 186 353
Summa långfristiga skulder		54 618 565	55 186 353
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	567 788	567 788
Leverantörsskulder		230 572	272 257
Övriga kortfristiga skulder		3 800	3 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	818 926	938 487
Summa kortfristiga skulder		1 621 086	1 782 332
Summa skulder		56 239 651	56 968 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 167 983	88 369 116
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		59 400 000	59 400 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

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 av byggnader sker med belopp motsvarande årets amortering på långfristiga lån.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	Enligt amortering av föreningens fastighetslån.
Maskiner och inventarier	10 år

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

X

Not 2 - Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Ingående avskrivningar	-3 623 784	-3 053 068
Årets avskrivningar	-567 788	-570 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 191 572	-3 623 784
Utgående restvärde enligt plan	83 808 428	84 376 216
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	153 000	0
Årets anskaffning	0	153 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 300	0
Årets avskrivning	-15 300	-15 300
Utgående restvärde enligt plan	122 400	137 700
Summa anläggningstillgångars restvärde	83 930 828	84 513 916
Taxeringsvärde		
Byggnad	40 000 000	40 000 000
Mark	6 200 000	6 200 000
	46 200 000	46 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	0	0

Not 3 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	19 437	18 416
Upplupet räntebidrag	45 011	63 017
Förutbetald tomträttsavgäld	85 750	85 750
Förutbetald kabel-tv avgift	17 134	16 388
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 869	114 783
Förutbetald snöröjning	18 000	17 025
Upplupen inkomstränta	19 454	18 000
Övriga upplupna intäkter	19 300	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 955	333 379

073-695 3968
Lulby 5

Lok. tillf. 10.10.2008
562 559 42
✓ 562 559 02

Not 4 - Andra kortfristiga placeringar

	2008-12-31	2007-12-31
Fasträntekonto	800 000	854 000

Not 5 - Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Kassa	10 379	10 379
Checkräkningskonto SHB	1 931 285	2 563 294
Affärskonto Handelsbanken	0	4 279
Affärskonto Handelsbanken	0	2 626
E-kapitalkonto Handelsbanken	68 339	0
Summa kassa och bank	2 010 003	2 580 578

Anm: De båda affärskontona har avslutats och ersatts av ett "E-kapitalkonto" med bättre villkor.

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	1 283 926	1 267 501	-24 996
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stämmobeslut			200 000	-200 000	
Balansering av foregående års resultat				-24 996	24 996
Årets resultat					-472 099
Belopp vid årets utgång	9 997 000	18 877 000	1 483 926	1 042 505	-472 099

Not 7 - Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
Stadshypotek	4.15%	Rörlig	6 534 150	6 602 750
Stadshypotek	3.82%	2010-01-30	16 891 875	17 067 375
Stadshypotek	4.84%	2009-09-01	14 206 056	14 349 552
Stadshypotek	4.25%	2011-09-30	7 413 504	7 489 152
Stadshypotek	3.70%	2013-10-30	10 140 768	10 245 312
Summa			55 186 353	55 754 141
Kortfristig del			-567 788	-567 788
Summa inteckningslån			54 618 565	55 186 353

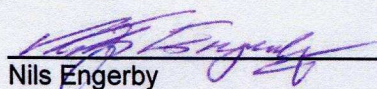
4 600
1 700
70
15
20
13
3
5821

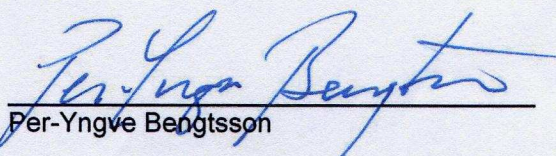
Not 8 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

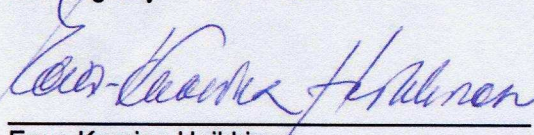
	2008-12-31	2007-12-31
Beräknade upplupna styrelsearvoden	26 500	26 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 600	8 600
Upplupna sociala avgifter och källskatt deklar jan -08	0	30 627
Upplupna räntekostnader	391 629	450 240
Förutbetalda hyror/avgifter	273 497	306 523
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupen kostnad el	10 000	13 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	83 700	77 997
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	818 926	938 487

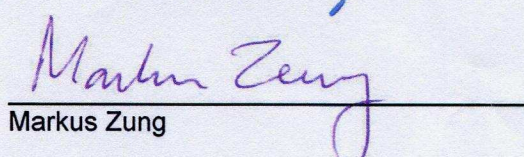
Stockholm den 5 maj 2009

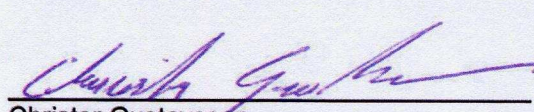
Bostadsrättsföreningen KISTA ÄNGAR
Styrelsen


Nils Engerby


Per-Yngve Bengtsson

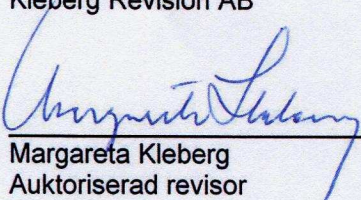

Eeva-Kaarina Heikkinen

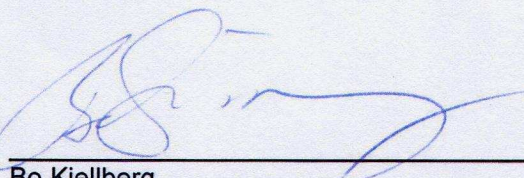

Markus Zung


Christer Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2009.

Kleberg Revision AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Kista Ängar

769603-8137

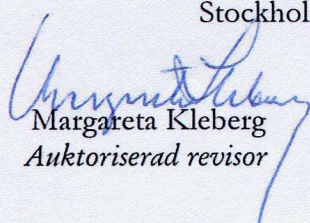
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kista Ängar för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

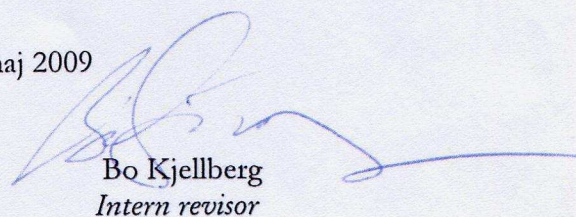
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2009


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Intern revisor