



# ÅRSREDOVISNING

## ÅR 2010



*Vår förening, liksom Kista Science Tower, är en viktig del av det växande, framtida Kista.*

**BRF KISTA ÄNGAR**  
Org. nr. 769603-8137

*Årsredovisningen är framställd och tryckt av T & T Förvaltnings AB*





Bostadsrättsföreningen

Kista Ängar

Till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

2011-05-09

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Torsdagen den 26 maj 2011 kl 19.00

**Plats:** Café Capri, Kronborgsgränd 14 (Ärvinge Torg)

Baguette med kaffe/te/vatten/läsk serveras

Representant för fastighetsbolaget Atrium Ljungberg informerar om företagets arbete i Ärvinge/Kista och hur företaget ser på områdets framtid

**Inbjudan till studiebesök:** Intresserade medlemmar inbjudes till guidad visning av Atrium Ljungbergs renoverade fastighet på Kronborgsgränd 1 (f d Tieto Enator-huset) **före stämman**. Samling vid fastighetens entré **kl 18.30**. Efter visningen går vi de fåtalet metrarna till Café Capri för att inleda stämman.

### Förslag till dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av mötesfunktionärer
  - a) Val av mötesordförande
  - b) Anmälan av ordförandes val av protokollförare
  - c) Val av justerare, tillika rösträknare, att tillsammans med mötesordföranden justera stämmoprotokollet
4. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
5. Avprickning och fastställande av röstlängd
6. Föredragning av revisionsberättelse
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut om resultatdisposition
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Föredragning av styrelsens förslag till verksamhetsplan
12. Fråga om arvoden åt styrelsen och föreningsrevisor för kommande verksamhetsår
13. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelse
  - a) Val av ordförande för styrelsen för två år
  - b) Val av ordinarie styrelseledamöter för två år
  - c) Val av ev ordinarie styrelseledamöter för ett år (fyllnadsval)
  - d) Val av styrelsesuppleanter för ett år, att inträda i den ordning stämman beslutar
15. Val av revisorer
  - a) Val av auktoriserad revisor för ett år
  - b) Val av föreningsrevisor för ett år
  - c) Val av suppleant till föreningsrevisor för ett år
16. Val av föreningsrepresentanter i gemensamhetsanläggningar
  - a) Val av föreningsrepresentant i GA1/GA4 för ett år
  - b) Val av föreningsrepresentant i GA5 för ett år
17. Val av valberedning för ett år, varav en ledamot är sammankallande
18. Inlämnade förslag eller motioner
19. Stämmans avslutande



# Kista Ängar



## Innehåll

## Sida

- Kallelse med förslag till dagordning	
- Förvaltningsberättelse	1 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- Kassaflödesanalys	11
- Tilläggsupplysningar	12
- Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 16
- Underskrifter	16
- Revisionsberättelse	
- Ordlista	
- Fullmakt för ombud	



**Brf Kista Ängar**  
**769603-8137**

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2010-01-01-2010-12-31.

Detta är föreningens tolfte verksamhetsår.

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

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

<b>Lägenhetstyp</b>	<b>Antal</b>	
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	
<b>Totalt</b>	<b>76</b>	

Den totala boytan är ca 5 678 kvm.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har nio (fem) överlåtelser skett, varav två avser samma lägenhet. Två lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 110 (109) medlemmar.

X

14



### **Föreningens fastighet**

#### **Föreningslokal**

I bottenvåningen på Koldinggatan 3 finns en lägenhet med bastu som medlemmarna kan hyra för övernattnings eller bastubad. Lokalen används även för styrelsemöten och andra föreningsaktiviteter, exempelvis den traditionsenliga glöggfesten.

#### **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 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	2
Nattparkering utomhus	21	2

11 tillfälliga p-tillstånd för natt har beviljats, omfattande totalt 208 nätter.

Sedan 2010-01-01 är föreningens förvaltning uppdelad så att T & T Förvaltnings AB handhar den ekonomiska förvaltningen och Storholmen Förvaltnings AB den tekniska förvaltningen. Avtal om jourassistsans finns tecknat med företaget Dygnet Runt Service.

Snöröjningsavtal för mark är tecknat med City Förvaltnings AB i samverkan med Brf Kista ängar 2 och 3.

#### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret, Stockholm.

#### **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 inhägnas på egen bekostnad efter inhämtande av tillstånd och direktiv från styrelsen.

Vid verksamhetsårets slut var 27 (25) av totalt 72 förrådsytor uthyrda.



**Brf Kista Ängar**

769603-8137

**Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen är delägare i följande tre samfälligheter:

GA1 (samfällighetsförening)

Andelsägare

Kolding 1, 2, 3 och 4 (Atrium Ljungberg), Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre brf).

Verksamhet

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.

Brf Kista Ängars andel

7 procent

GA4 (samfällighetsförening)

Andelsägare

Kolding 4 (Atrium Ljungberg), Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre brf).

Verksamhet

Spill- och dagvattenavlopp längs med Kronborgsgränd.

Brf Kista Ängars andel

19 procent

GA5 (delägarförvaltning)

Andelsägare

Kolding 5, 7 och 8 (Kista Ängars tre brf)

Verksamhet

Mark: Hillerödsgränd, Jellingegränd och Gallehusgränd. Gång-/cykelvägar i anslutning till dessa, planteringar och återvinningsstationer. Belysning. Dagvattenavlopp för de tre gränderna.

Brf Kista Ängars andel

35 procent

Föreningens representanter i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning

Gemensamhetsanläggning 1 och 4

Per-Yngve Bengtsson, adjungerad

Gemensamhetsanläggning 5

Markus Zung, ordinarie

**Antalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

**Organisationstillhörighet**


Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Grannsamverkan mot brott.



**Verksamheten och viktiga händelser under året som gått.**

- OVK har följts upp med beställning av diverse underhålls- och förbättringsåtgärder i fastighetens ventilationssystem (pågår)
- Fasadernas energistatus har undersökts med hjälp av värmekamera
- Nya soprumsdörrar i stål har installerats och trösklarna har försetts med plåtar för att underlätta ut- och intransport av sopkärl
- En säkerhetsbesiktning av fastighetens balkonger har genomförts
- Innergården och anslutande grönytor har vårdats (beskräddning av träd och rosenhäck, byte av sand i sandlådan, nedsågning av träd som blivit för höga m m)
- Brandsäkerhetsgenomgång av gemensamma utrymmen, framför allt trapphus, har genomförts. Efter inspektionen har utrymningsskyltar och brandsläckare monterats
- En kartläggning av antalet dåligt fungerande radiatorer (värmelement) i lägenheterna har gjorts och reparationsåtgärder inletts
- Påtalade brister i hissarnas maskinrum har åtgärdats
- De sedvanliga föreningsdagarna på vår och höst har genomförts, liksom glöggfesten i samband med första advent
- Nytt förvaltningsavtal för GA5 har upphandlats i samverkan med Brf Kista Ängar 2 och 3

**Planerad verksamhet under det kommande året (2011- början av 2012)**

- OVK-åtgärderna ska slutföras
  - Problemet med de kalla radiatorerna ska åtgärdas fullt ut (förutsätter avstängning av värmen och har därför fått anstå till våren/sommaren 2011)
  - Påtalad brist i varmvattenreturens temperatur ska åtgärdas enligt föreläggande från kommunens miljöförvaltning
  - Möjligheterna till och kostnaderna för bättre skyltning/markering/belysning av fastighetens olika entréer ska undersökas. Entréerna upplevs av vissa, bl a besökare, som svårhittade vilket kan vara allvarligt vid plötslig fara och behov av ambulans, brandkår etc
  - Ett av föreningens lån ska läggas om
- 



### **Ekonomi**

#### **Årsavgifternas utveckling**

Datum	Ändring	Genomsnittlig årsavgift	KPI, årsmedel (1980=100)
2010-01-01	-	860 kr/kvm	303,46
2009-01-01	-	860 kr/kvm	299,66
2008-01-01	+3,0 %	860 kr/kvm	300,61
2007-01-01	-	835 kr/kvm	290,51
2006-01-01	-	835 kr/kvm	284,22
2005-01-01	-	835 kr/kvm	280,40

#### **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. Från år 2008 har fastighetsskatten ersatts av en kommunal fastighetsavgift. Efter ett upptrappningsförfarande betalade föreningen fr o m 2010 full fastighetsavgift, vilket innebär 1 277 kr per lägenhet eller totalt 97 052 kr.

#### **Räntebidrag**

Föreningens räntebidrag (under utfasning) blev 81 022 kronor för 2010. Från 2011 och framåt erhålles inget räntebidrag. Den bidragsgrundande räntekostnaden har utgjorts av subventionsräntan räknat på bidragsunderlaget, som för föreningen uppgått till 59 400 000 kr.

#### **Amortering**

Under 2010 uppgick amorteringen av föreningens lån till cirka en procent av befintliga lån.

#### **Fonderingar**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll av fastigheten.



**Brf Kista Ängar**  
**769603-8137**

Ordinarie:

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010 haft följande sammansättning

Per-Yngve Bengtsson	Ledamot, ordförande
Markus Zung	Ledamot, vice ordförande
Shiroma Wickramarachchi	Ledamot, kassör
Ulrika Johnsson	Ledamot, sekreterare
Sofia Söderström	Ledamot
Helen Rakipour	Suppleant
Masoud Hajirahim	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit elva (14) protokollförda, ordinarie sammanträden, varav ett delvis var konstituerande.

Föreningsstämma hölls den 2010-05-27

Inga (inga) extra föreningsstämmor har hållits under året.

Arvode till styrelsen och föreningsrevisorn har under året utgått med 84 803 kr (53 775 kr) exklusive 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

**Portombud**

Gudrun Eriksson	Port nr 1, Koldinggatan 7
Shiroma Wickramarachchi	Port nr 2, Koldinggatan 5
Mustafa Idris	Port nr 3, Koldinggatan 3
Bo Kjellberg	Port nr 4, Hillerödsgränd 4
Carita Harre	Port nr 5, Hillerödsgränd 6
Nathalie Forsell	Port nr 6, Hillerödsgränd 8



Brf Kista Ängar  
769603-8137

Revisorer har varit:

**Ordinarie:**

Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB  
Bo Kjellberg  
Peter Cernvall

Ordinarie  
Ordinarie  
Suppleant

**Valberedning:**

Peter Cernvall (sammankallande), Juan Carlos Romans, Carita Harre och Eeva-Kaarina Heikkinen.

**Nyckeltal**

<i>Tkr, om ej annat anges</i>	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 913	4 967	4 973	4 823	4 822
Res. efter finansiella poster	16	-438	-472	-25	398
Balansomslutning	85 729	86 186	87 168	88 369	88 719
Soliditet i %	36	36	36	36	35
Kassalikviditet %	2	2	2	2	2
Årsavgift, kronor, per kvm	698	698	698	678	678

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

ansamlat resultat	164 022
årets resultat	15 905
	<hr/>
	179 927
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	141 962
från yttre fonden disponeras	-160 776
i ny räkning överföres	198 741
	<hr/>
	179 927

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



## RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 887 156	4 887 156
Hysesintäkter vindsförråd		12 491	13 027
Övriga rörelseintäkter	2	13 240	66 900
		<b>4 912 887</b>	<b>4 967 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-573 637	-429 857
Reparationer		-144 227	-183 025
Underhåll	4	-160 776	-237 243
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 128 894	-1 054 808
Övriga driftkostnader		-571 130	-648 587
Fastighetsskatt		-97 052	-48 336
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-177 709	-197 648
Arvoden till styrelsen		-111 448	-70 671
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 948 014</b>	<b>2 096 908</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-553 534	-582 460
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 394 480</b>	<b>1 514 448</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 865	18 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 467 581	-2 112 391
Räntebidrag		83 142	141 789
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 906</b>	<b>-437 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 906</b>	<b>-437 648</b>



Brf Kista Ängar  
769603-8137

## BALANSRÄKNING

Not 2010-12-31 2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	82 703 034	83 241 268
Maskiner, inventarier och installationer	8	91 800	107 100
		<b>82 794 834</b>	<b>83 348 368</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**82 794 834 83 348 368**

##### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 105	9 445
Övriga fordringar		7 710	7 674
Skattefordringar		1 948	50 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	160 801	185 075
		<b>176 564</b>	<b>252 858</b>

#### Kassa och bank

2 757 126 2 584 669

#### Summa omsättningstillgångar

**2 933 690 2 837 527**

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**85 728 524 86 185 895**



Brf Kista Ängar  
769603-8137

## BALANSRÄKNING

Not 2010-12-31 2009-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

9 997 000

9 997 000

Upplåtelseavgifter

18 877 000

18 877 000

Fond för yttre underhåll

1 452 663

1 465 750

30 326 663

30 339 750

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

164 022

588 583

Årets resultat

15 905

-437 647

179 927

150 936

#### Summa eget kapital

30 506 590

30 490 686

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

53 529 811

54 052 033

#### Summa långfristiga skulder

53 529 811

54 052 033

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

551 148

567 160

Leverantörsskulder

244 266

131 605

Övriga kortfristiga skulder

0

27 747

Förskott från medlemmar

381 616

359 859

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

515 093

556 805

#### Summa kortfristiga skulder

1 692 123

1 643 176

#### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

85 728 524

86 185 895

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

59 400 000

59 400 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



# KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		15 906	-437 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		553 534	582 460
Inkomstskatter		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>569 440</b>	<b>144 812</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		76 294	174 294
Förändring av kortfristiga skulder		64 958	22 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>710 692</b>	<b>341 825</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Utbetalning från fastlånekonto		0	800 000
Återföring reserverat anskaffningsvärde		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>800 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-538 234	-567 160
Checkkredit		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-538 234</b>	<b>-567 160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>172 458</b>	<b>574 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 584 669</b>	<b>2 010 004</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 757 127</b>	<b>2 584 669</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Föreningens 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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Enligt amortering av föreningens lån
Inventarier	20,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsyta.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Årsavgifter bostäder	4 887 156	4 887 156
	Hysesintäkter vindsförråd	12 491	13 027
		<b>4 899 647</b>	<b>4 900 183</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	12 840	17 336
	Fakturerade kostnader	350	750
	Övriga intäkter och ersättningar	50	48 814
		<b>13 240</b>	<b>66 900</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsskötsel	162 133	144 376
	Städ	99 000	112 252
	OVK kostnad	7 376	32 500
	Snöröjning/Halkbekämpning	293 086	133 230
	Förbrukningsmaterial	12 042	7 499
		<b>573 637</b>	<b>429 857</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Underhåll gemens. utrymme	70 720	67 063
	Underhåll installationer	90 056	83 906
	Underhåll av markytor	0	86 274
		<b>160 776</b>	<b>237 243</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	El	170 198	153 156
	Fjärrvärme	766 528	713 075
	Vatten	107 752	106 465
	Sophämtning	84 416	82 112
		<b>1 128 894</b>	<b>1 054 808</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Telekommunikation	3 960	3 792
	Datakommunikation	259	314
	Indrivningskostnader	6 923	5 988
	Revisionsarvode	10 219	406
	Förvaltning	86 876	100 000
	Konsultarvoden	4 813	17 188
	Medlemsavgift organisationer	4 971	4 486
	Övriga omkostnader	59 688	12 669
		<b>177 709</b>	<b>144 843</b>



<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	88 000 000	88 000 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
	Ingående avskrivningar	-4 758 732	-4 191 572
	Årets avskrivningar	-538 234	-567 160
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 296 966</b>	<b>-4 758 732</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>82 703 034</b>	<b>83 241 268</b>
	Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärden mark	9 000 000	6 200 000
		<b>53 000 000</b>	<b>46 200 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	153 000	153 000
	Ingående avskrivningar enligt plan	-45 900	-30 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 300	-15 300
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>91 800</b>	<b>107 100</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>91 800</b>	<b>107 100</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Förutbetald fastighetsförsäkring	20 009	20 095
	Upplupet räntebidrag	18 586	31 508
	Förutbetald tomträttsavgäld	69 000	85 750
	Förutbetald kabel-tv avgift	17 453	17 134
	Förutbetalt förvaltningsarvode	31 713	22 188
	Förutbetald snöröjning	4 040	0
	Övriga upplupna intäkter	0	8 400
		<b>160 801</b>	<b>185 075</b>



Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	9 997 000		9 997 000
Upplåtelseavgifter	18 877 000		18 877 000
Yttre fond	1 465 750	-13 087	1 452 663
<b>S:a Bundet eget kapital</b>	<b>30 339 750</b>	<b>-13 087</b>	<b>30 326 663</b>
Balanserat resultat	588 582	-424 560	164 022
Årets resultat	-437 647	453 552	15 905
<b>S:a Fritt eget kapital</b>	<b>150 935</b>		<b>179 927</b>
<b>S:a Eget kapital</b>	<b>30 490 685</b>		<b>30 506 590</b>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

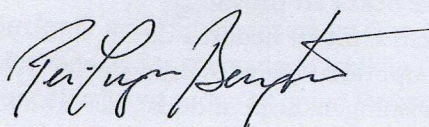
	2010	2009
Stadshypotek 3,65% Rörligt	6 417 058	6 465 550
✓ Stadshypotek 3,82% Bundet	30/1-12 16 547 457	16 716 375
Stadshypotek 1,71% Bundet	1/9-11 12 13 922 556	14 063 188
✓ Stadshypotek 4,25% Bundet	2011-09-30 2015-10-30 7 262 208	7 337 856
Stadshypotek 3,7% Bundet	2013-10-30 9 931 680	10 036 224
	<b>54 080 959</b>	<b>54 619 193</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	551 148 kr	567 160 kr

1/ 30 3,78, 409, 500 4/38 5,4 vanden  
2/ 400 3,85 2015

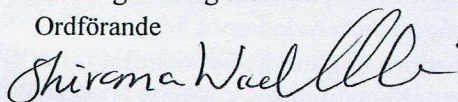


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Beräknade upplupna styrelsearvoden	26 500	26 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 600	8 600
Upplupna räntekostnader	260 627	299 706
Förutbetalda hyror/avgifter	381 616	359 859
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	104 029	87 900
Upplupen kostnad el	17 650	14 700
Upplupen kostnad sophämtning	10 103	5 000
Upplupen kostnad parkering	7 146	4 200
Upplupen kostnad snöröjning	62 303	95 200
Upplupen kostnad värme installationer	3 135	0
	896 709	916 665

Stockholm 2011-05-23



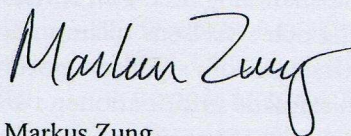
Per-Yngve Bengtsson  
Ordförande



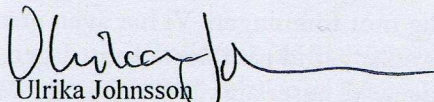
Shiroma Wickramarachchi  
Kassör



Sofia Söderström  
Ledamot



Markus Zung  
Ledamot, vice ordförande

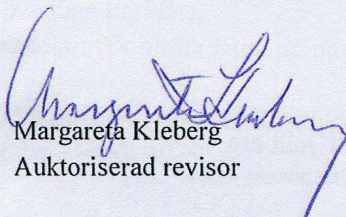


Ulrika Johnsson  
Ledamot, sekreterare

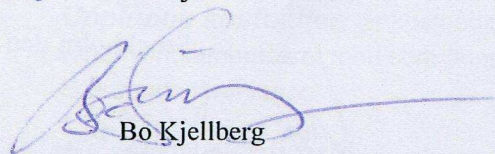
Min revisionsberättelse har lämnats den

23

maj-11



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



Bo Kjellberg  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**BRF Kista Ängar**

769603-8137

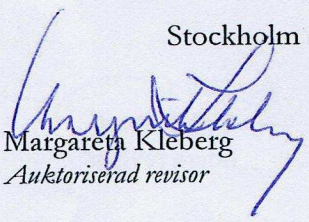
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kista Ängar för räkenskapsåret 2010.01.01 - 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

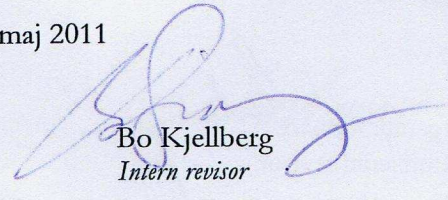
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 23 maj 2011

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Bo Kjellberg  
Intern revisor



# ORDLISTA

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här 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 skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på ca. 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga 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.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda panter**, 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 intäker**, 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.