

Kista Ängar



ÅRSREDOVISNING ÅR 2011



Vår förenings skötsel och ekonomi påverkar också din plånbok. Deltag i föreningsstämman!

BRF KISTA ÄNGAR

Org. nr. 769603-8137

Kista Ängar



Innehåll

Sida

- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 10
- Resultaträkning	11
- Balansräkning	12 - 13
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- Kassaflödesanalys	14
- Tilläggsupplysningar	15
- Upplysningar enskilda poster (noter)	16 - 20
- Underskrifter	20
- Revisionsberättelse	21 - 22
- Årsredovisningen i bilder	23 - 26
- Ordlista	27
- Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 1999-01-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-20 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Stockholm Kolding 5, Spånga - Kista församling.

Föreningens fastighet är belägen med adressen Hillerödsgränd 4-8, Koldinggatan 3 - 7, Kronborgsgränd 20 - 22, 164 46 Kista.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i följande tre samfälligheter:

GA 1 (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

GA 4 (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. 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

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2011

Ordinarie:

Per-Yngve Bengtsson	Ordförande
Markus Zung	Vice Ordförande
Shiroma Wickramarachchi	Kassör
Sofia Söderström	Ledamot
Ulrika Johnsson	Ledamot

Suppleanter:

Helen Rakipour
Masoud Hajirahim

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2011

Ordinarie:

Per-Yngve Bengtsson	Ordförande
Ulrika Johnsson	Ledamot
Sofia Söderström	Ledamot
Shiroma Wickramarachchi	Ledamot
Markus Zung	Ledamot

Suppleanter:

Masoud Hajirahim
Helen Rakipour

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Ordinarie:

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Föreningsrevisor

Bo Kjellberg

Suppleant:

Peter Cernvall

Valberedning

Peter Cernvall	Sammanställande
Juan Romans	
Carita Harre	

Lara Larsson Heikene

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Dessutom har en särskild styrelsekonferens genomförts.

Under året har 10 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 111 (f.å 110) st. Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Kolding 5, Spånga - Kista församling

Nybyggnadsår är 1999 och värdeår 1999.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	53 000 000	53 000 000
Varav byggnader:	44 000 000	44 000 000
Varav mark:	9 000 000	9 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret och i försäkringen inkluderas även ansvarsförsäkring för styrelse.

Föreningslokal

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

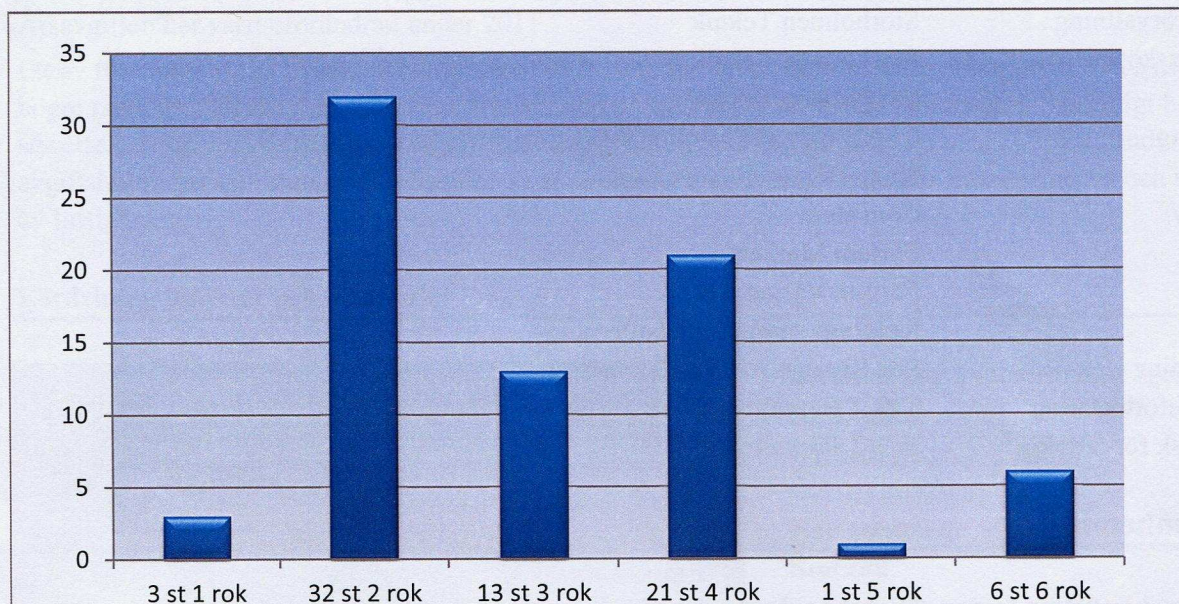
Parkering

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	32	32
Nattparkering i garage	8	1
Nattparkering utomhus	21	3

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 76 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan är 5 678 kvm.

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 förrådshyta av varierande storlek på vinden i respektive trapphus. Dessa förrådsytor är inte inhägnade, men kan inhängas på egen bekostnad efter inhämtande av tillstånd och direktiv från styrelsen. 23 extra förråd har varit uthyrda under 2011.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget. Den tekniska av föreningens fastighet sköts av Storhlmens Teknik.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Storholmen Teknik
Fastighetsskötsel	Storholmen Teknik
Städning	Storholmen Teknik
Snöröjning	CFAB City Förvaltning AB/Björn Persson Plåtslageri AB
Hissavtal	Kone Hissar
Kabel-TV	Com Hem
El	Fortum Markets
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Koldings samfällighetsförening
Sophämtning	Sita Sverige AB/Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har justering av ventilation samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts. Torkskåpen har byts ut samt att hissarna har underhållits. Kostnaden för dessa arbeten föreslås att belasta föreningens fond för framtida underhåll med 225 232 kr.

Till följd av kommunens miljöförvaltnings tillsynsinspektion av fastigheten, har en kvalitetsundersökning av varmvattnet genomförts. Inga problem uppdagades. Vidare har fastighetens samtliga felanmälda radiatorer åtgärdats och ett nytt tvåårigt snöröjningsavtal (även gällande GA5) ingåtts med extern leverantör. Styrelsen har arbetat vidare med föreningens underhållsplan samt påbörjat en uppgradering av föreningens hemsida. Under våren genomfördes den traditionella föreningsdagen, medan höstens föreningsdag ställdes in.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Efter årsskiftet har stamspolning skett av samtliga lägenheters köks- och badrumsavlopp, fastighetens entréer har tydliggjorts genom montering av konstraterande film på glaset jämte dörren, ett bredbandsavtal har ingåtts med Tele2 (som komplement till det löpande ComHem-avtalet), arbetet med förändringen av hemsidan har gått vidare och målning av soprumsdörrarna beställts. Därutöver har styrelsen beställt klottersanering av entrén Hillerödsgränd 8 (åtgärdat) och beslutat att genomföra byte av samtliga lägenheters ventilationsfilter (bakom radiatorerna), preliminärt under hösten 2012. Styrelsen överväger också att om möjligt låta installera så kallade nyckeltuber i lägenhetsdörrarna för att underlätta nyckelhanteringen i samband med entreprenörers och hantverkares arbete i fastigheten/lägenheterna.

Anställda

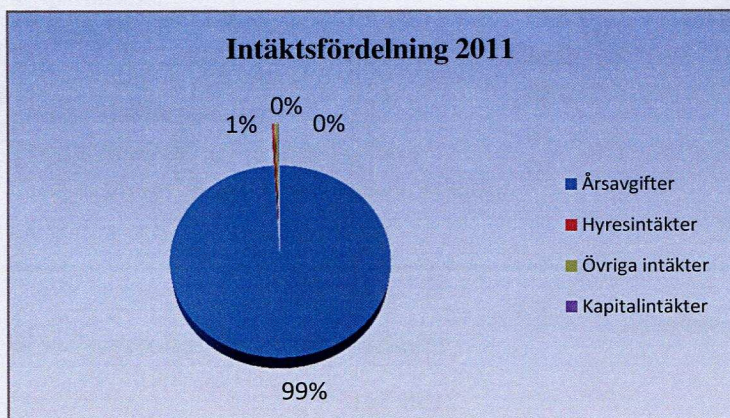
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

Ett av föreningens lån i Handelsbanken, på cirka 16 miljoner kronor, omsattes i början av 2012 till något högre ränta än tidigare. Lånesumman delades upp på tre lån för att sprida ränterisken. Samtidigt beslutade styrelsen att halvera föreningens årliga amortering till 0,5 procent på årsbasis med syftet att undvika avgiftshöjningar och samtidigt bibehålla ett ekonomiskt manöverutrymme för investeringar i och utveckling av fastigheten.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	861 kr
Hyresintäkter	3 kr
Övriga intäkter	4 kr
Kapitalintäkter	1 kr
Summa	868 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	84 kr
Reparation/underhåll	75 kr
Taxebundna kostnader	190 kr
Övriga driftkostnader	90 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	38 kr
Arvoden och löner till styrelse	20 kr
Avskrivning	101 kr
Kapitalkostnader	221 kr
Summa	818 kr



Brf Kista Ängar
769603-8137

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	4 925	4 913	4 967	4 973	4 823
Resultat efter fin. poster, tkr	187	16	-438	-472	-25
Balansomslutning, tkr	85 223	85 727	86 135	87 115	88 341
Soliditet, %	36%	36%	35%	36%	36%
Kassalikviditet, %	231%	257%	272%	201%	323%
Snittränta, %	2,34%	2,70%	3,85%	4,30%	7,57%
Årsavgift, kr/kvm boyta	860	860	860	860	835
Lån, kr/kvm boyta	9 380	9 525	9 619	9 719	9 819
Ränta, kr/kvm boyta	221	258	372	420	372
Värme, kr/kvm boyta	129	135	126	118	114
El, kr/kvm boyta	29	30	27	26	22
Vatten, kr/kvm boyta	19	19	19	19	19

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	198 741
årets vinst	187 251
	385 992
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	159 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-225 232
i ny räkning överföres	452 224
	385 992

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 903 962	4 899 647
Övriga rörelseintäkter	2	21 088	13 240
		4 925 050	4 912 887
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-475 678	-573 637
Reparationer	4	-198 854	-144 227
Underhåll	5	-225 232	-160 776
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 078 026	-1 128 894
Övriga driftkostnader	7	-509 911	-571 130
Fastighetsskatt <i>Arvoden</i>	8	-99 028	-97 052
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-213 711	-177 709
Arvoden och löner till styrelsen	10	-112 327	-111 448
		-2 912 767	-2 964 873
Rörelseresultat före avskrivningar		2 012 283	1 948 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-573 249	-553 534
Rörelseresultat		1 439 034	1 394 480
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 339	5 865
Räntekostnader		-1 256 122	-1 467 581
Räntesubventioner		0	83 142
Resultat efter finansiella poster		187 251	15 906
Årets resultat		187 251	15 906

BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	82 216 584	82 703 034
Maskiner, inventarier och installationer	12	76 500	91 800
		82 293 084	82 794 835

Summa anläggningstillgångar

82 293 084

82 794 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 929	6 105
Övriga kortfristiga fordringar		119	7 710
Skattefordringar		0	1 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	259 222	160 801
		266 270	176 563

Kassa och bank

2 663 967

2 757 127

Summa omsättningstillgångar

2 930 237

2 933 689

SUMMA TILLGÅNGAR

85 223 321

85 728 524

BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	9 997 000	9 997 000
Upplåtelseavgifter	18 877 000	18 877 000
Fond för yttre underhåll	1 433 849	1 452 663
	30 307 849	30 326 663

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	198 741	164 022
Årets resultat	187 251	15 905
	385 992	179 927

Summa eget kapital

30 693 841 **30 506 590**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	53 262 410	53 529 811
Summa långfristiga skulder		53 262 410	53 529 811

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	267 750	551 148
Leverantörsskulder		382 793	244 266
Skatteskulder		28	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		371 763	381 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	244 736	515 093
Summa kortfristiga skulder		1 267 070	1 692 123

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

85 223 321 **85 728 524**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	59 400 000	59 400 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		187 251	15 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		573 249	553 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		760 500	569 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-89 707	76 294
Förändring av kortfristiga skulder		126 095	64 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		796 888	710 692
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-71 499	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 499	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-818 549	-538 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-818 549	-538 234
Årets kassaflöde		-93 160	172 458
Likvida medel vid årets början		2 757 127	2 584 669
Likvida medel vid årets slut		<u>2 663 967</u>	<u>2 757 127</u>
		-93 160	172 458

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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%

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	4 887 156	4 887 156
	Övriga hyresintäkter	16 806	12 491
		4 903 962	4 899 647
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Överlåtelse- & pantavgifter	20 080	12 840
	Fakturerade kostnader	1 000	350
	Övriga intäkter	8	50
		21 088	13 240
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	186 869	162 133
	Städ	103 350	99 000
	OVK kostnad	0	7 376
	Snöröjning/Halkbekämpning	164 146	293 086
	Förbrukningsmaterial	21 313	12 042
		475 678	573 637
Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	96 612	87 087
	Reparation hiss	41 554	0
	Reparation tvättstuga	10 697	33 550
	Reparation lokaler	7 975	0
	Reparation installationer	25 803	1 202
	Reparation värmeinstallationer	16 213	19 111
	Rep markanläggningar	0	3 277
		198 854	144 227
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll gemens. utrymme	182 873	70 720
	Underhåll installationer	42 359	90 056
		225 232	160 776
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	163 615	170 198
	Fjärrvärme	731 679	766 528
	Vatten	107 924	107 752
	Sophämtning	74 808	84 416
		1 078 026	1 128 894

Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	34 659	34 535
	Förvaltningsarvode, tekniskt	30 444	29 753
	Självrisk	14 584	0
	Tomträttsavgäld	276 000	343 000
	Samfällighetsförening	83 400	94 451
	Kabel-TV/Bredband	70 824	69 391
		509 911	571 130

Not 8	Fastighetsskatt 2	2011	2010
	Fastighetsskatt bostäder	99 028	97 052
		99 028	97 052

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Förbrukningsinventarier	0	399
	Telekommunikation	3 960	3 960
	Datakommunikation	2 322	259
	Indrivningskostnader	11 381	6 923
	Revisionsarvode	15 688	10 219
	Arvode ekonomisk förvaltning	86 377	86 876
	Konsultarvoden	0	4 813
	Medlemsavgift organisationer	4 971	4 971
	Övriga omkostnader	89 012	59 289
		213 711	177 709

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	15 688	10 219
		15 688	10 219

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
	Arvoden till styrelsen	85 472	84 803
	Arbetsgivaravgifter	26 855	26 645
		112 327	111 448

Not 11 Byggnader och mark	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Avskrivning;		
Byggnad	-5 296 966	-4 758 732
Årets avskrivningar	-550 799	-538 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 847 765	-5 296 966
Förbättringsarbeten		
Årets anskaffningsvärde	71 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 499	0
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Årets avskrivningar	-7 150	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 150	0
Utgående planenligt restvärde	82 216 584	82 703 034
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	153 000	153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 000	153 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-61 200	-45 900
Årets avskrivningar enligt plan	-15 300	-15 300
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 500	-61 200
Utgående planenligt restvärde	76 500	91 800

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	18 191	17 453
Försäkring	20 510	20 009
Förvaltningsarvode	32 510	31 713
Snöröjning/Halkbekämpning	0	4 040
Tomträttsavgäld	76 500	69 000
Förutbetald ränta	107 509	0
Upplupet räntebidrag	0	18 586
Upplupna ränteintäkter	4 002	0
	259 222	160 801

Not 14 Förändring av eget kapital

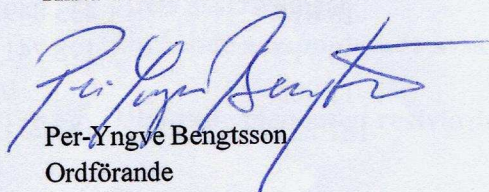
	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	9 997 000	0	9 997 000
Upplåtelseavgifter	18 877 000	0	18 877 000
Fond för yttre underhåll	1 452 663	-18 814 *	1 433 849
Balanserat resultat	164 022	34 719	198 741
Resultat föregående år	15 905	-15 905	0
Årets resultat	0	187 251	187 251
		141 962	
		-160 776	
		-18 814	

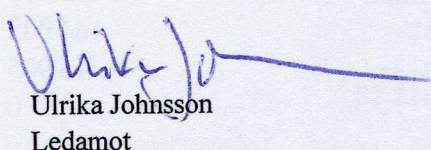
* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

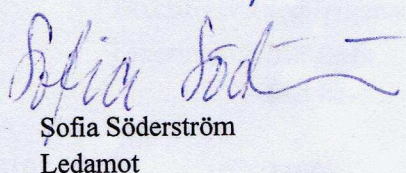
Not 15 Skulder till kreditinstitut			2011	2010
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,940%	2015-10-30	7 186 560	7 262 208
Stadshypotek	3,700%	2013-10-30	9 827 136	9 931 680
Stadshypotek	3,150%	2012-09-01	13 783 329	13 922 556
Stadshypotek 3,82	2,240%	Rörligt 3,81-12	16 380 733	16 547 457
Stadshypotek	3,610%	Rörligt	6 352 402	6 417 058
			53 530 160	54 080 959
Nästa års amortering			267 650	551 148

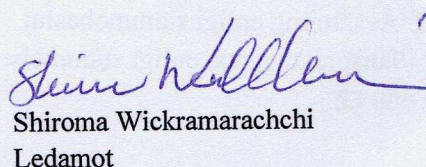
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Räntekostnader	62 621	260 627
Styrelsearvode	26 500	26 500
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	8 600	8 600
Snöröjning	0	62 303
El	12 400	17 650
Fjärrvärme	87 300	104 029
Sophämtning	6 200	10 103
Parkering	14 025	7 146
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad värme installationer	0	3 135
Övrigt	12 090	0
	244 736	515 093

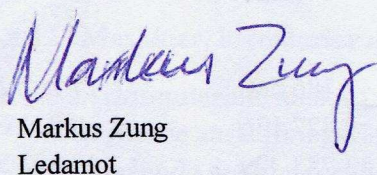
Kista den ¹¹ / ⁵ 2012


Per-Yngve Bengtsson
Ordförande

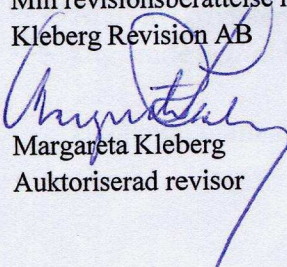

Ulrika Johnsson
Ledamot

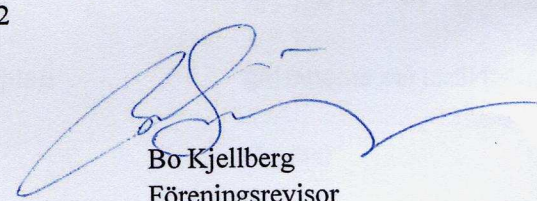

Sofia Söderström
Ledamot


Shiroma Wickramarachchi
Ledamot


Markus Zung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ¹⁴ / ⁵ 2012
Kleberg Revision AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kista Ängar

769603-8137

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kista Ängar för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

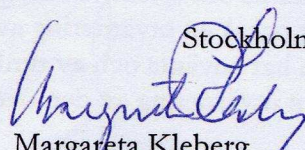
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

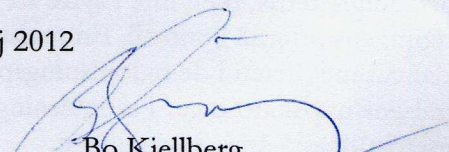
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

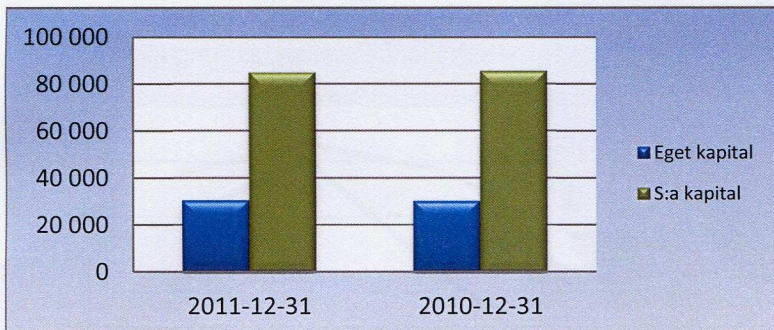
Stockholm den 14 maj 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Föreningsrevisor

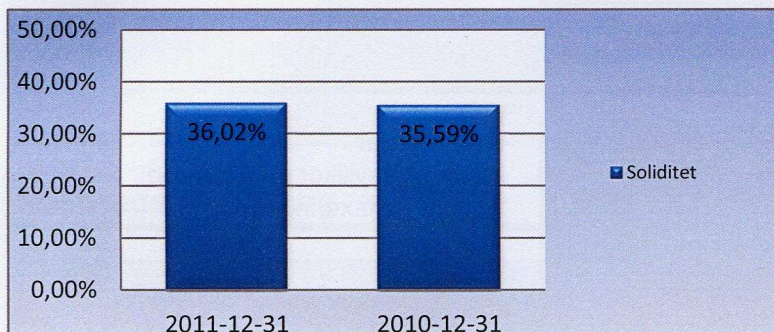
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

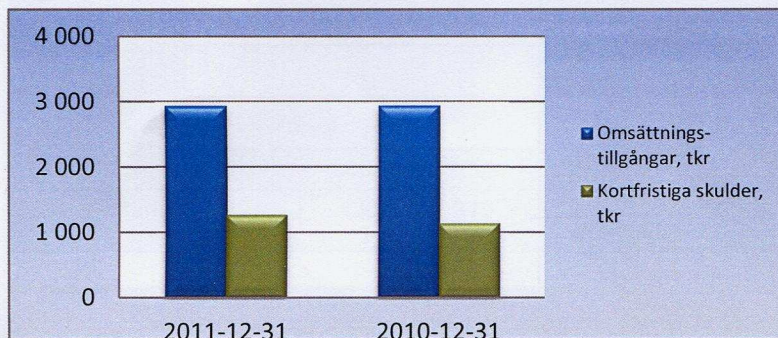


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet



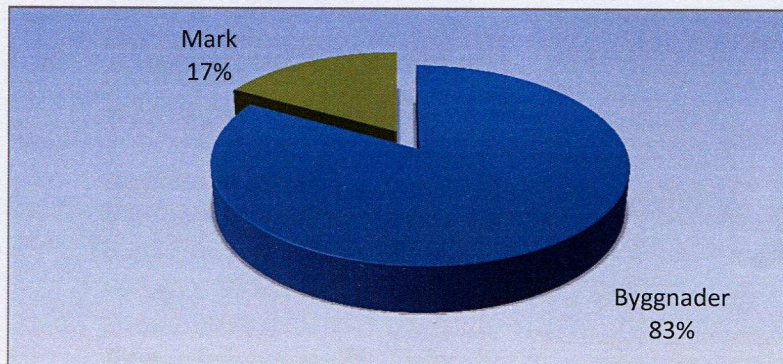
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

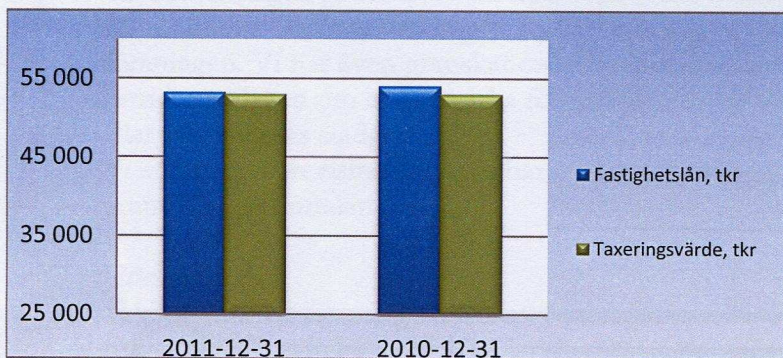
Taxeringsvärde



Kommentar

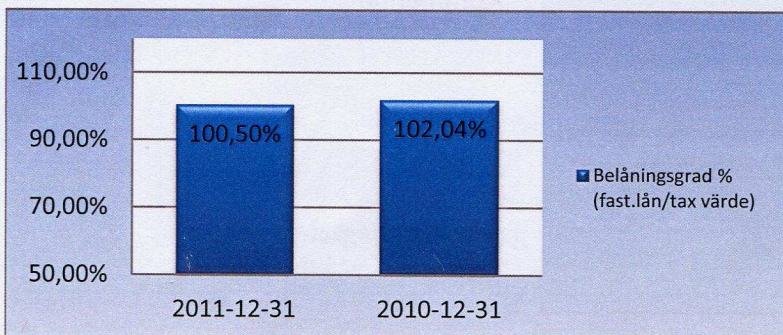
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

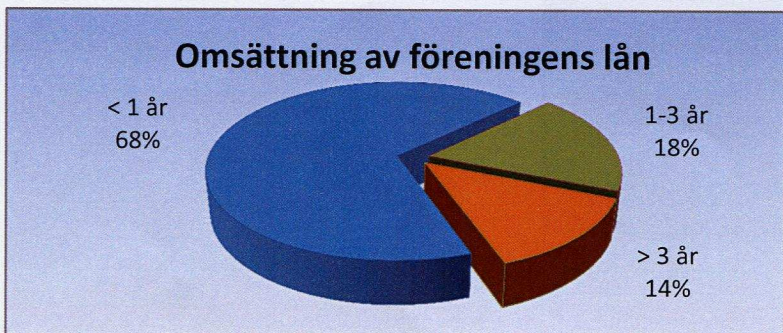


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

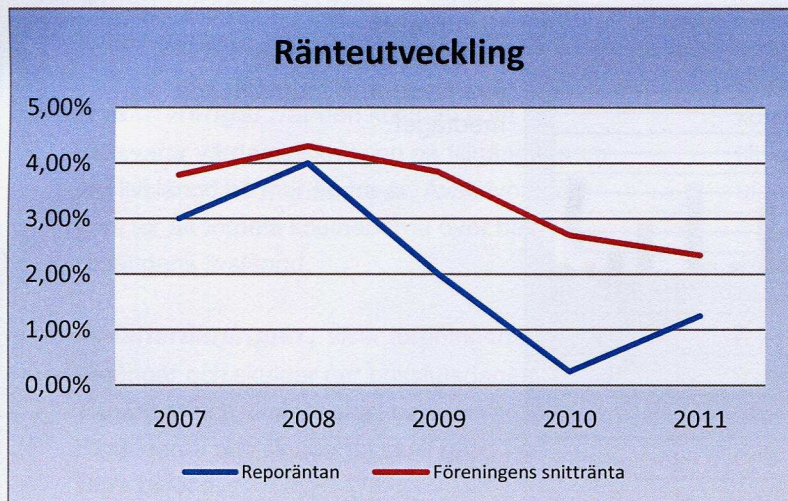


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.

Årsredovisningen i bilder

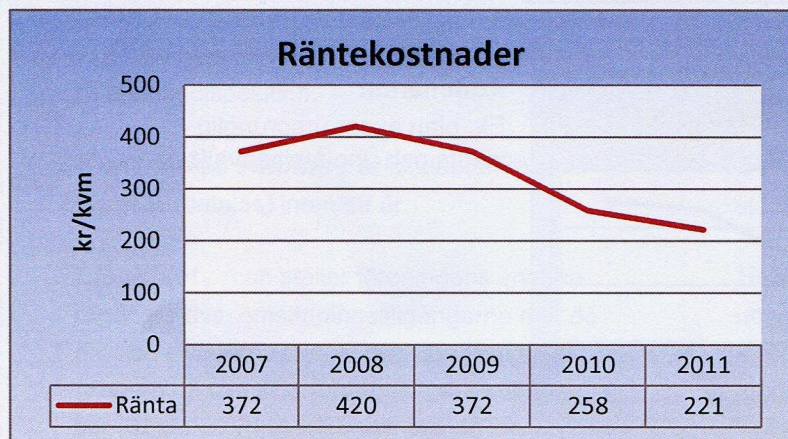
Ränteutveckling



Kommentar

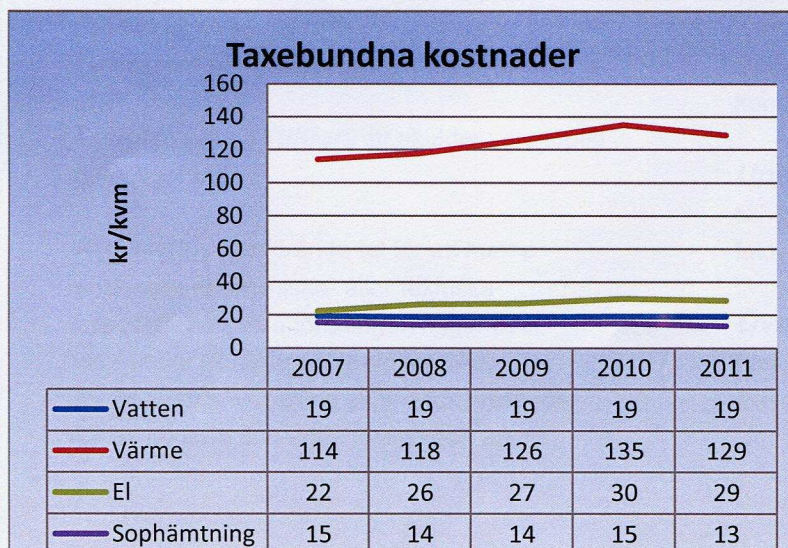
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



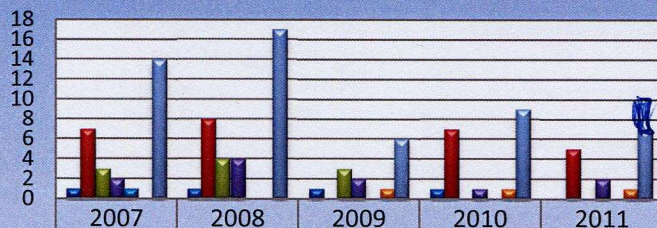
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

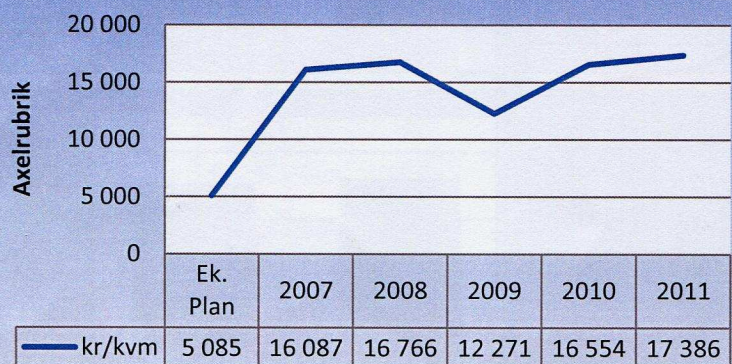


	2007	2008	2009	2010	2011
1 rok	1	1	1	1	0
2 rok	7	8	0	7	5
3 rok	3	4	3	0	0
4 rok	2	4	2	1	2
5 rok	1	0	0	0	0
6 rok	0	0	1	1	1
Summa	14	17	6	9	7

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprunglig insats och upplåtelseavgift.

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.

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 kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst 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.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

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.