



# ÅRSREDOVISNING

## ÅR 2012



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

**Tag med detta häfte till stämman!**

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





Bostadsrättsföreningen  
Kista Ängar

Till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

2013-05-06

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 30 maj 2013 kl. 19:00

Plats: Caffé Americano, Kronborgsgränd 1

Föreningens bjuder på smörgåstårta med måltidsdryck/kaffe/te

### 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 styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelse
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 (nuvarande ordförande har ett år kvar på mandatet)
  - 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	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 10
- Resultaträkning	11
- Balansräkning	12 - 13
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- Kassaflödesanalys	14
- Tilläggsupplysningar	15
- Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 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 Hillerödsgård 4-8, Koldinggatan 3 - 7, Kronborgsgård 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 Kronborgsgård, 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%.

#### GA 4 (samfällighetsförening)

Andelsägare

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

Verksamhet

Spill- och dagvattenavlopp längs med Kronborgsgård.

Brf Kista Ängars andel 19%.

#### GA5 (delägarförvaltning)

Andelsägare

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

Verksamhet

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

Brf Kista Ängars andel 35%

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 24 maj 2012**

**Ordinarie:**

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

**Suppleanter:**

Masoud Hajirahim  
Helen Rakipour

**Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012**

**Ordinarie:**

Per-Yngve Bengtsson	Ordförande
Ulrika Johnsson	Ledamot
Peter Cernvall	Ledamot
Shiroma Wickramarachchi	Ledamot
Markus Zung	Ledamot

**Suppleanter:**

Masoud Hajirahim  
Karolina Blyberg

Anm: Under verksamhetsåret och början av 2013 har Sofia Söderström, Ulrika Johnsson och Markus Zung lämnat styrelsen p g a avflyttning. Karolina Blyberg har avsagt sig suppleantuppdraget. Föreningsrevisor Bo Kjellberg har deltagit som adjungerad vid sju av verksamhetsårets tio styrelsesammanträden.

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

**Föreningsrevisor**

Bo Kjellberg

**Suppleant:**

Juan-Carlos Romans

**Valberedning**

Dzana Dzemic	Sammanställande
Juan-Carlos Romans	
Carita Harre	
Mats Hetting	



## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012 med 20 röstberättigade medlemmar närvarande, varav en genom fullmakt. 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.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 8 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 111 (f.å 111) st. Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna. Två av verksamhetsårets överlåtelser har medfört extra arbete för styrelsen beroende på i ena fallet brister i bouppteckning och i det andra fallet undermålig dokumentation av köparen. I det senare fallet krävde föreningsstyrelsen 18 månaders förskottsbetalning av månadsavgift för att godkänna överlåtelsen.

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 övernattnig eller bastubad. Lokalen används även för styrelsemöten och andra föreningsaktiviteter, exempelvis den traditionsenliga glöggfesten.



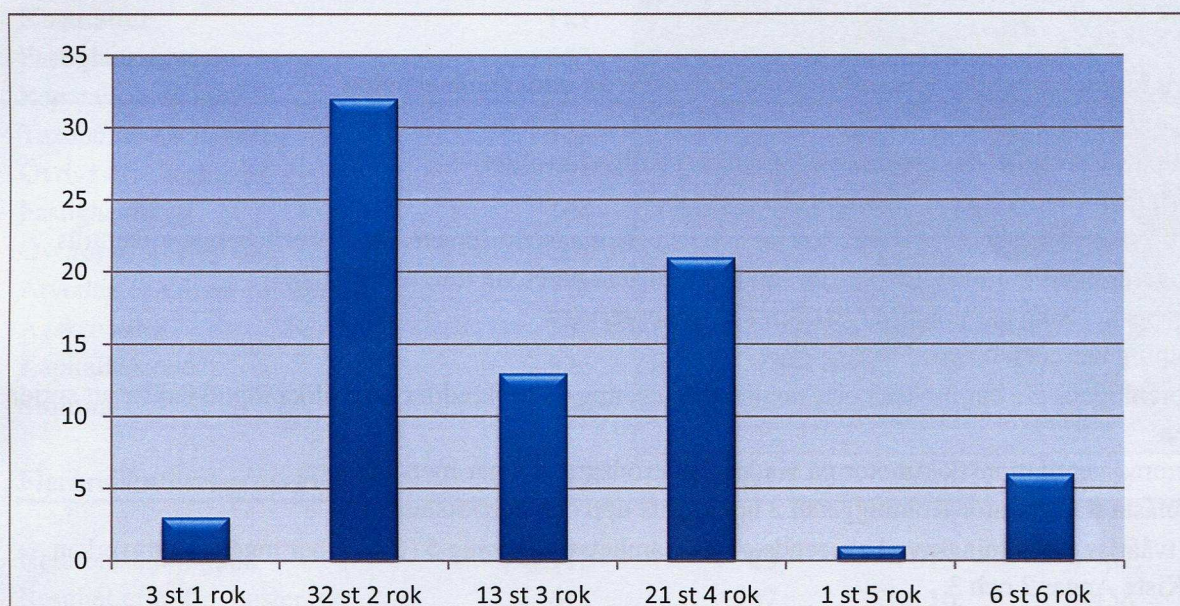
### Parkering

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	6
Nattparkering utomhus	21	2

### 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 2012.

### 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 förvaltningen av föreningens fastighet sköts av Cemi Förvaltning AB (tidigare med namnet Storholmen Teknik)

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.



## **Avtal med leverantörer**

---

Teknisk förvaltning	Cemi Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Cemi Förvaltning AB
Städning	Cemi Förvaltning AB
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( samtliga brf samt fastighetsbolaget Atrium Ljungberg)
Sophämtning	Sita Sverige AB/Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

- kvalitén på varmvattnet har analyserats (det håller fullgod kvalitet)
- entréportarnas nummermarkering har tydliggjorts
- efter avtal (löptid sex år) med Tele2 har fastigheten kostnadsfritt försetts med fiberkabelnät vilket tills vidare fungerar parallellt med det hittillsvarande ComHem-nätet via traditionell kabel
- föreningens hemsida har uppgraderats och fått ny servervärd
- stamspolning har genomförts
- ett av föreningens lån har omsatts och samtidigt delats upp på tre krediter med olika löptid i syfte att sprida ränterisken
- en havererad ventilationsfläktmotor på vinden Hillerödsgränd 8 har bytts ut
- två nedblåsta träd framför Koldinggatan 3 har kapats upp och bortforslats
- ett nytt tvåårigt förvaltningsavtal avseende gemensamhetsanläggning 5 (GA 5) har ingåtts i samverkan med Brf Kista Ängar 2 och 3

## **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

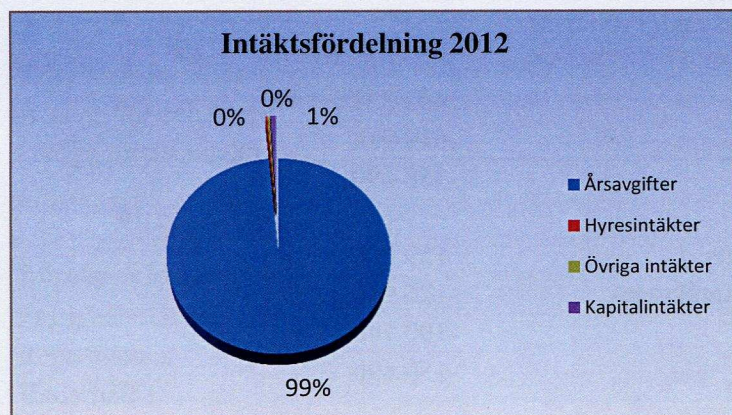
## **Ekonomi**

---

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

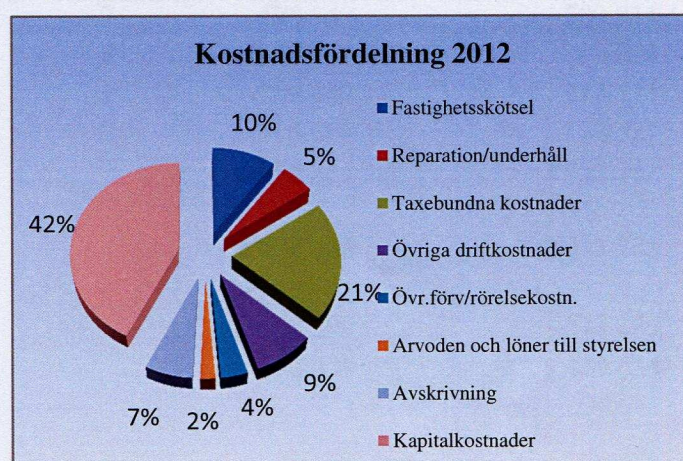


## Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 887
Hyresintäkter	11
Övriga intäkter	14
Kapitalintäkter	43
<b>Summa</b>	<b>4 955</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	553
Reparation/underhåll	293
Taxebundna kostnader	1 135
Övriga driftkostnader	471
Fastighetsskatt	104
Övr.förv/rörelsekostn.	208
Arvoden och löner till styrelse	116
Avskrivning	362
Kapitalkostnader	2 326
<b>Summa</b>	<b>5 566</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	4 913	4 925	4 913	4 967	4 973
Resultat efter fin. poster, tkr	-611	187	16	-438	-472
Balansomslutning, tkr	84 459	85 223	85 727	86 135	87 115
Soliditet, %	36%	36%	36%	35%	36%
Kassalikviditet, %	174%	231%	257%	201%	318%
Snittränta, %	4,38%	2,34%	2,70%	3,85%	4,32%
Årsavgift, kr/kvm boyta	860	860	860	860	835
Lån, kr/kvm boyta	9 176	9 236	9 378	9 471	9 569
Ränta, kr/kvm boyta	410	221	258	372	420
Värme, kr/kvm boyta	143	129	135	126	118
El, kr/kvm boyta	20	29	30	27	26
Vatten, kr/kvm boyta	21	19	19	18	18



### Förslag till resultatdisposition

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	452 224
årets förlust	-610 914
	<b>-158 690</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	159 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-126 950
i ny räkning överföres	-190 740
	<b>-158 690</b>

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



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 898 145	4 903 962
Övriga rörelseintäkter	2	14 425	21 088
		<b>4 912 570</b>	<b>4 925 050</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-552 555	-475 678
Reparationer	4	-165 749	-198 854
Underhåll	5	-126 950	-225 232
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 134 657	-1 078 026
Övriga driftkostnader	7	-470 549	-509 911
Fastighetsskatt	8	-103 740	-99 028
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-208 463	-213 711
Arvoden och löner till styrelsen	10	-115 569	-112 327
		<b>-2 878 232</b>	<b>-2 912 767</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 034 338</b>	<b>2 012 283</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-362 299	-573 249
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 672 039</b>	<b>1 439 034</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		42 746	4 339
Räntekostnader		-2 325 699	-1 256 122
Räntesubventioner		0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-610 914</b>	<b>187 251</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-610 914</b>	<b>187 251</b>



## BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	81 869 585	82 216 584
Maskiner, inventarier och installationer	12	61 200	76 500
		<b>81 930 785</b>	<b>82 293 084</b>

##### Summa anläggningstillgångar

**81 930 785**      **82 293 084**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 862	6 929
Övriga kortfristiga fordringar		156	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	159 500	259 222
		<b>167 518</b>	<b>266 270</b>

Kassa och bank      2 360 782      2 663 967

##### Summa omsättningstillgångar

**2 528 300**      **2 930 237**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**84 459 085**      **85 223 321**



## BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

### 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	1 367 617	1 433 849
	<b>30 241 617</b>	<b>30 307 849</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	452 224	198 741
Årets resultat	-610 914	187 251
	<b>-158 690</b>	<b>385 992</b>

#### Summa eget kapital

**30 082 927**      **30 693 841**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	52 919 515	53 262 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 919 515</b>	<b>53 262 410</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	270 796	267 750
Leverantörsskulder		130 890	382 793
Skatteskulder		4 816	28
Övriga kortfristiga skulder		125 851	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		360 491	371 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	563 798	244 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 456 643</b>	<b>1 267 070</b>

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**84 459 085**      **85 223 321**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

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

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-610 914	187 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		362 299	573 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-248 615</b>	<b>760 500</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		98 752	-89 707
Förändring av kortfristiga skulder		186 527	-141 655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>36 664</b>	<b>529 138</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-71 499
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-71 499</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-339 849	-550 799
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-339 849</b>	<b>-550 799</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-303 185</b>	<b>-93 160</b>
Likvida medel vid årets början		2 663 967	2 757 127
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 360 782</b>	<b>2 663 967</b>



## 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	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	4 887 156	4 887 156
	Övriga hyresintäkter	10 989	16 806
		<b>4 898 145</b>	<b>4 903 962</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	12 646	20 080
	Fakturerade kostnader	1 800	1 000
	Övriga intäkter	-21	8
		<b>14 425</b>	<b>21 088</b>



<b>Not 3 Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskötsel enligt avtal	141 961	116 854
Städ	101 800	103 350
Städ, extra	3 026	12 090
Besiktningsskostnader	5 753	5 588
Bevakningskostnader	7 162	0
Markskötsel	89 000	70 015
Snöröjning/Halkbekämpning	191 137	158 558
Förbrukningsmaterial	12 716	9 223
	<b>552 555</b>	<b>475 678</b>
<b>Not 4 Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Reparation byggnader	19 059	32 524
Reparation hiss	53 499	41 554
Reparation tvättstuga	4 171	10 697
Reparation installationer	76 946	75 124
Reparation värmeinstallationer	10 086	16 213
Reparation VA/ sanitet, installationer	0	22 742
Reparation markanläggningar	1 988	0
	<b>165 749</b>	<b>198 854</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Underhåll gemens. utrymme	67 813	182 873
Underhåll installationer	15 000	0
Underhåll hissar	44 137	42 359
	<b>126 950</b>	<b>225 232</b>
<b>Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
El	113 803	163 615
Fjärrvärme	814 162	731 679
Vatten	120 693	107 924
Sophämtning	85 999	74 808
	<b>1 134 657</b>	<b>1 078 026</b>
<b>Not 7 Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsförsäkringar	35 595	34 659
Förvaltningsarvode, tekniskt	20 779	30 444
Självrisk	27 885	14 584
Tomträttsavgäld	306 000	276 000
Vägavgift	4 836	0
Samfällighetsförening	0	83 400
Kabel-TV/Bredband	75 454	70 824
	<b>470 549</b>	<b>509 911</b>



<b>Not 8 Fastighetsskatt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskatt bostäder	103 740	99 028
	<b>103 740</b>	<b>99 028</b>

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Telekommunikation	4 384	3 960
Dataskommunikation	0	2 322
Indrivningskostnader	1 818	11 381
Pantstättning/överlåtelse	14 125	22 125
Ekonomiskförvaltning, extra	2 313	0
Revisionsarvode	13 695	15 688
Arvode ekonomisk förvaltning	105 140	86 377
Medlemsavgift organisationer	4 971	4 971
Övriga externa tjänster	1 125	0
Övriga omkostnader	60 892	66 887
	<b>208 463</b>	<b>213 711</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	13 695	15 688
	<b>13 695</b>	<b>15 688</b>

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**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arvoden till styrelsen	87 939	85 472
Arbetsgivaravgifter	27 630	26 855
	<b>115 569</b>	<b>112 327</b>



Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	88 000 000	88 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Avskrivning;		
Byggnad	-5 847 765	-5 296 966
Årets avskrivningar	-339 849	-550 799
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 187 614</b>	<b>-5 847 765</b>
<b>Förbättringsarbeten</b>		
Årets anskaffningsvärde	0	71 499
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 499</b>	<b>71 499</b>
<b>Ack. avskrivningar förbättringsarbeten</b>		
Årets avskrivningar	-7 150	-7 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 300</b>	<b>-7 150</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>81 869 585</b>	<b>82 216 584</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 000	153 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 000</b>	<b>153 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-76 500	-61 200
Årets avskrivningar enligt plan	-15 300	-15 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-91 800</b>	<b>-76 500</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>61 200</b>	<b>76 500</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kabel-TV/Datakommunikation	18 330	18 191
Försäkring	20 902	20 510
Förvaltningsarvode	33 927	32 510
Tomträttsavgäld	84 000	76 500
Förutbetald ränta	0	107 509
Upplupna ränteintäkter	2 341	4 002
	<b>159 500</b>	<b>259 222</b>



**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	1 433 849	-66 232 *	1 367 617
Balanserat resultat	198 741	253 483	452 224
Resultat föregående år	187 251	-187 251	0
Årets resultat	0	-610 914	-610 914
		159 000	
* Avsättning enligt stämmobeslut		-92 768	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		<b>66 232</b>	

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,940%	2015-10-30	7 141 645	7 186 560
Stadshypotek	3,700%	2013-10-30	9 761 796	9 827 136
Stadshypotek		Löst	0	13 783 329
Stadshypotek		Löst	0	16 380 733
Stadshypotek	3,880%	Rörligt	6 311 992	6 352 402
Stadshypotek	3,560%	2013-03-04	6 848 549	0
Stadshypotek	3,690%	2013-03-04	6 848 549	0
Stadshypotek	4,380%	Rörligt	5 425 928	0
Stadshypotek	3,780%	Rörligt	5 425 926	0
Stadshypotek	4,090%	Rörligt	5 425 926	0
			<b>53 190 311</b>	<b>53 530 160</b>
Nästa års amortering			-270 796	-267 750
			<b>52 919 515</b>	<b>53 262 410</b>

Två lån ( 13 783 329 mkr och 16 380 733 mkr) hos Handelsbanken har omplacerad till fem olika lån hos samma bank enligt ovan.

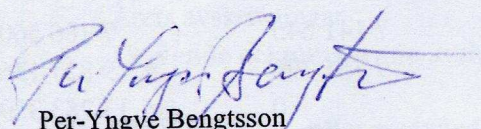


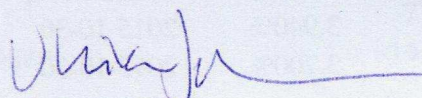
Brf Kista Ängar  
769603-8137

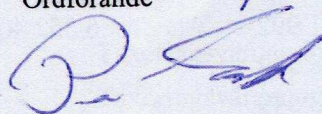
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

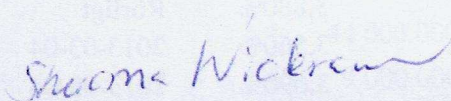
	2012	2011
Räntekostnader	325 166	62 621
Styrelsearvode	26 500	26 500
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	8 600	8 600
El	11 287	12 400
Fjärrvärme	134 202	87 300
Sophämtning	7 226	6 200
Snöröjning	29 093	0
Bevakningskostnader	6 724	14 025
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övrigt	0	12 090
	<b>563 798</b>	<b>244 736</b>

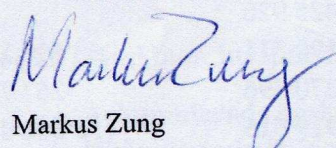
Kista den 24 / 4 2013

  
Per-Yngve Bengtsson  
Ordförande

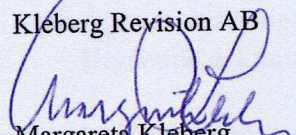
  
Ulrika Johnsson  
Ledamot

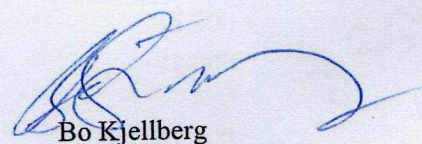
  
Peter Cernvall  
Ledamot

  
Shiroma Wickramarachchi  
Ledamot

  
Markus Zung  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2013  
Kleberg Revision AB

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Bo Kjellberg  
Föreningsrevisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kista Ängar  
769603-8137

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kista Ängar för år 2012.

### *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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

### *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.

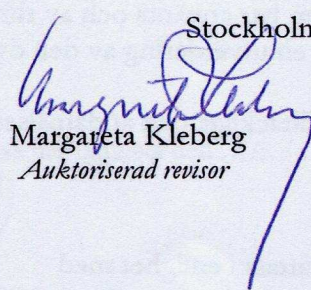
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

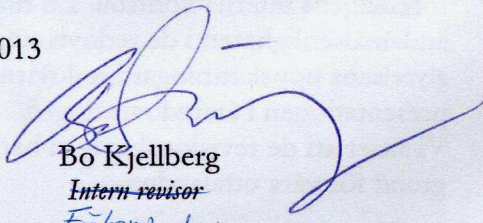
### *Uttalanden*

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

Stockholm den 2 maj 2013



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

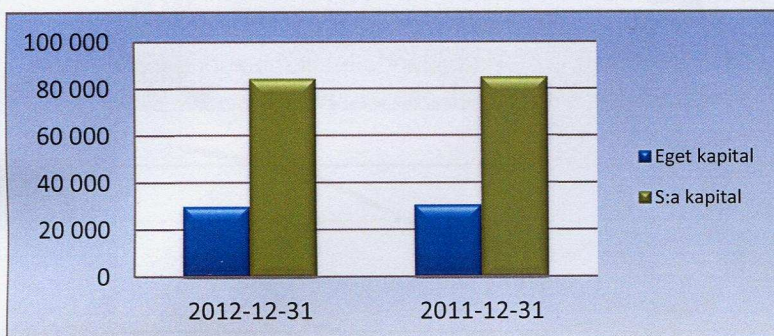


Bo Kjellberg  
Intern revisor  
Föreningsstyrelsen



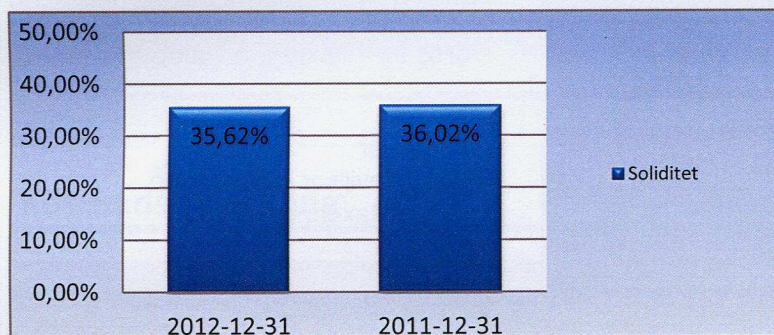
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

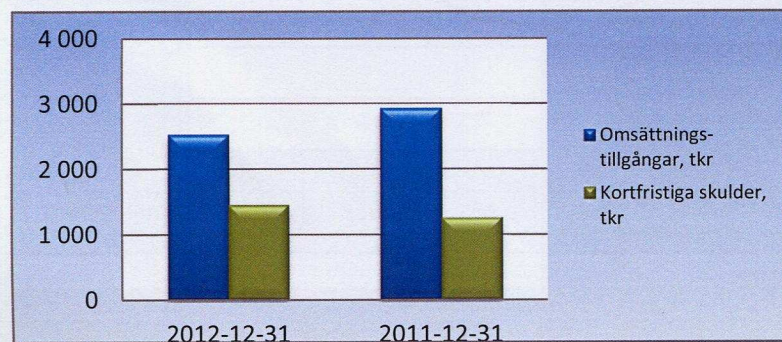


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

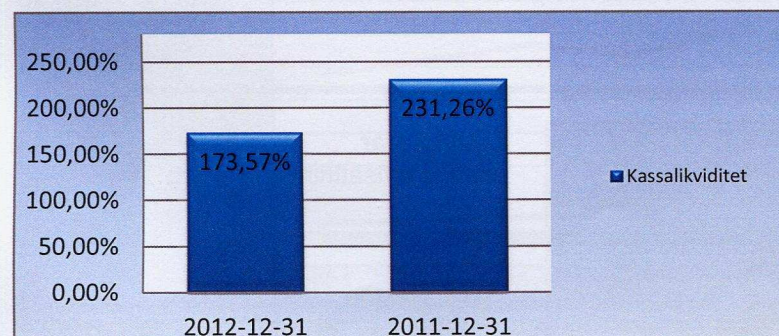


### Kassalikviditet



#### Kommentar

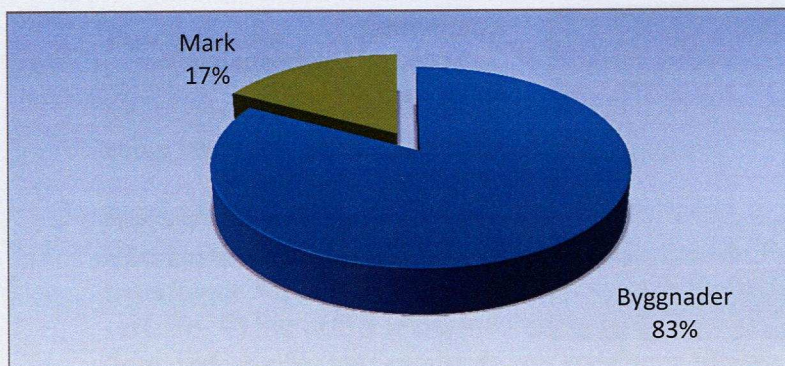
God kassalikviditet är > 115%.





## Årsredovisningen i bilder

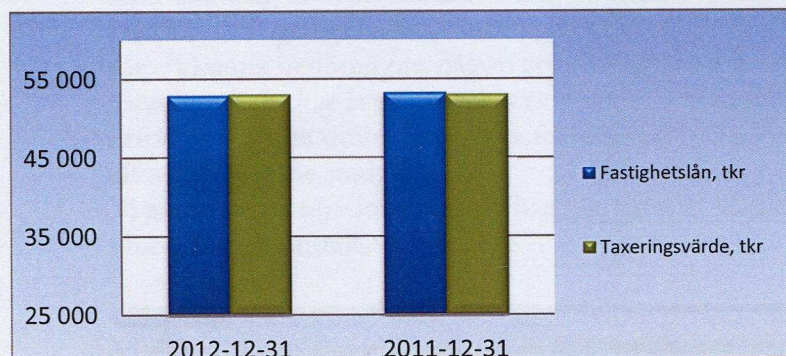
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

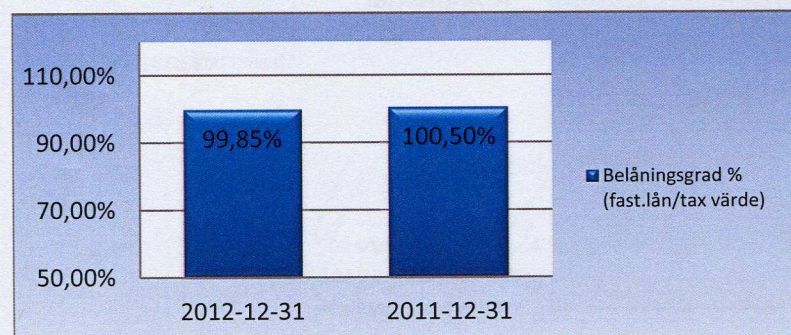
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

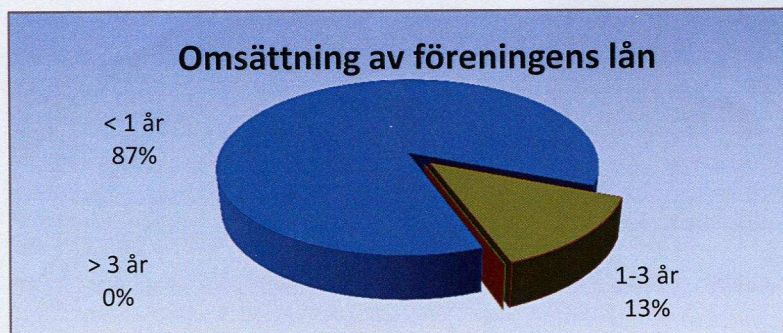


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj



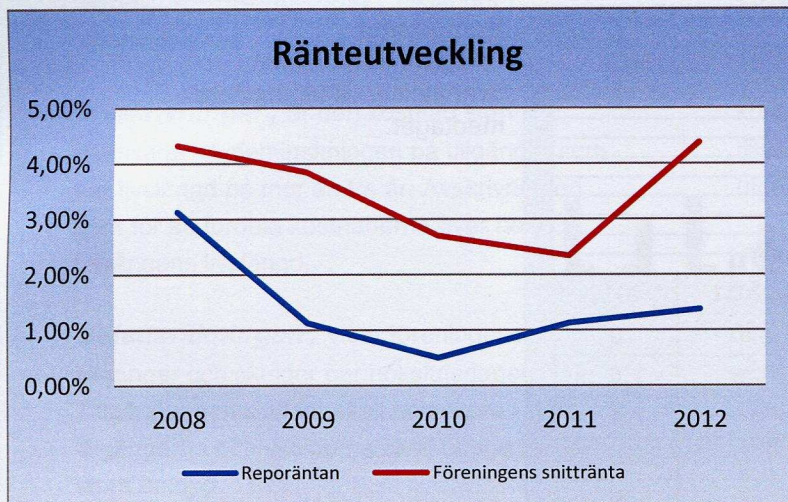
#### Kommentar

Lånens omsättningsid från 2012-12-31.



## Årsredovisningen i bilder

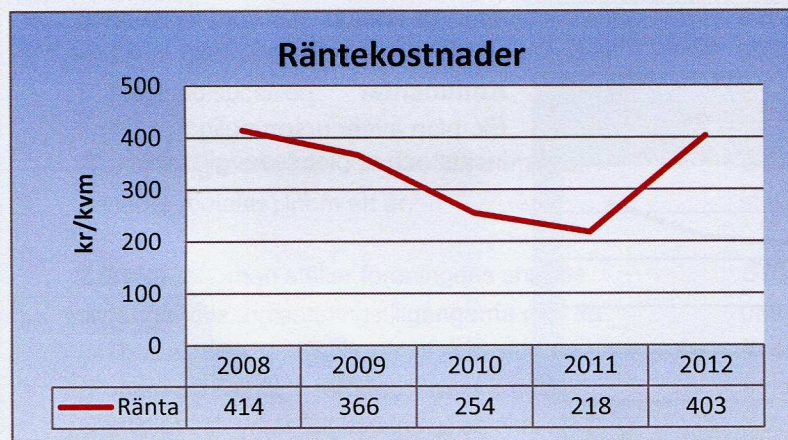
### Ränteutveckling



#### Kommentar

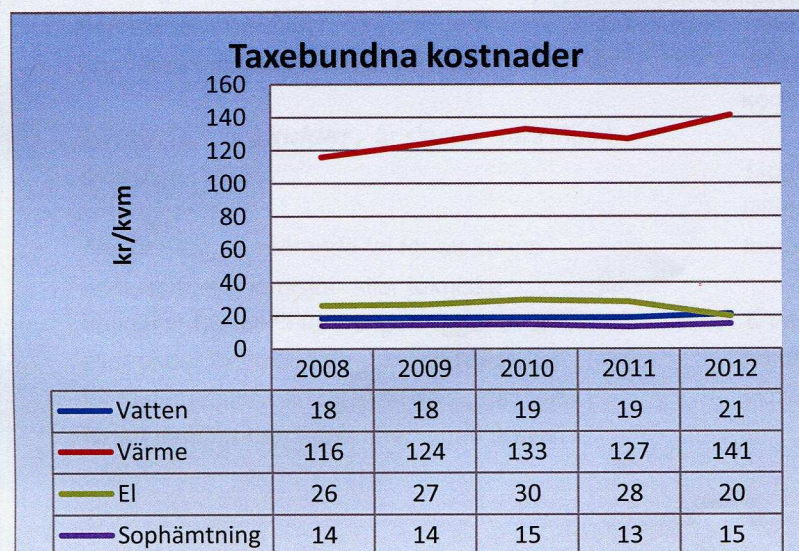
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

Det numera slojade statliga räntebidraget har – trots relativt lågt allmänt ränteläge – medfört att föreningens räntekostnader ökat i samband med omsättning av lån under senare år.



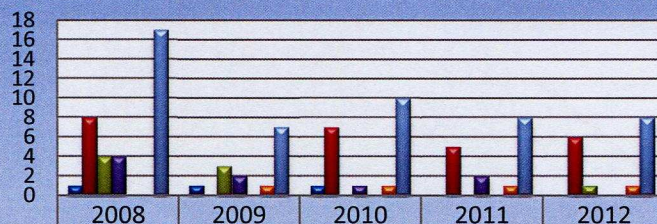
#### Kommentar



## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

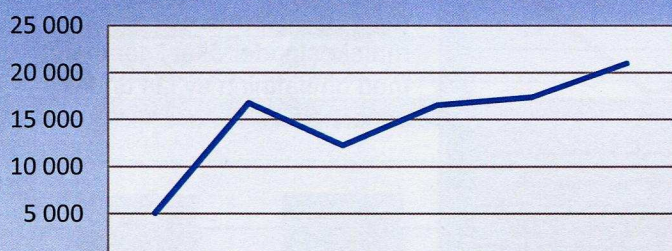


	2008	2009	2010	2011	2012
1 rok	1	1	1	0	0
2 rok	8	0	7	5	6
3 rok	4	3	0	0	1
4 rok	4	2	1	2	0
5 rok	0	0	0	0	0
6 rok	0	1	1	1	1
Summa	17	7	10	8	8

#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2008	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	5 085	16 766	12 271	16 554	17 386	21 000

#### 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 likvid-konton. 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 pantar**, 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 kapital-skuld och pantbrevets värde.