

Kista Ängar



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



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

BRF KISTA ÄNGAR

Org. nr. 769603-8137



Bostadsrättsföreningen
Kista Ängar

Till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar

2014-05-07

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 22 maj 2014 kl. 18:00 1900

Plats: Café Capri, Kronborgsgränd 14

Föreningens bjuder på smörgås 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 föreningsrevisorn 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 föreningsrevisorn 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 (inget inlämnat)
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) | 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%.

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%.

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%

Föreningens representanter i Koldings Samfällighet och delägarförvaltning

Gemensamhetsanläggning 1 och 4

Peter Cernvall, adjungerad

Gemensamhetsanläggning 5

Berit Lindgren, ordinarie. David Widarson, suppleant

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2013

Ordinarie:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Per-Yngve Bengtsson | Ordförande |
| Markus Zung | Vice ordförande |
| Ulrika Johnsson | Sekreterare |
| Shiroma Wickramarachchi | Kassör |
| Peter Cernvall | Ledamot |

Suppleanter:

Masoud Hajirahim
Karolina Blyberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2013

Ordinarie:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Per-Yngve Bengtsson | Ordförande |
| Peter Cernvall | Vice ordförande |
| David Widarsson | Sekreterare |
| Berit Lindgren | Kassör |
| Masoud Hajirahim | Ledamot |

Suppleanter:

Emine Basdag
Gudrun Eriksson

Anm: Under verksamhetsåret har Per-Yngve Bengtsson lämnat styrelsen p.g.a. avflyttning. Peter Cernvall tog under sommaren över ordförandeposten. Föreningsrevisor Bo Kjellberg har deltagit som adjungerad vid fem 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 | |
| Eeva-Kaarina Heikkinen | |
| Mats Hetting | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2013 med 21 röstberättigade medlemmar närvarande, samt 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 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 112 (f.å 111) 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: | 65 048 000 | 53 000 000 |
| Varav byggnader: | 51 048 000 | 44 000 000 |
| Varav mark: | 14 000 000 | 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 övernattnings eller bastubad. Lokalen används även för styrelsemöten och andra föreningsaktiviteter, exempelvis det traditionsenliga Lucia fikat.

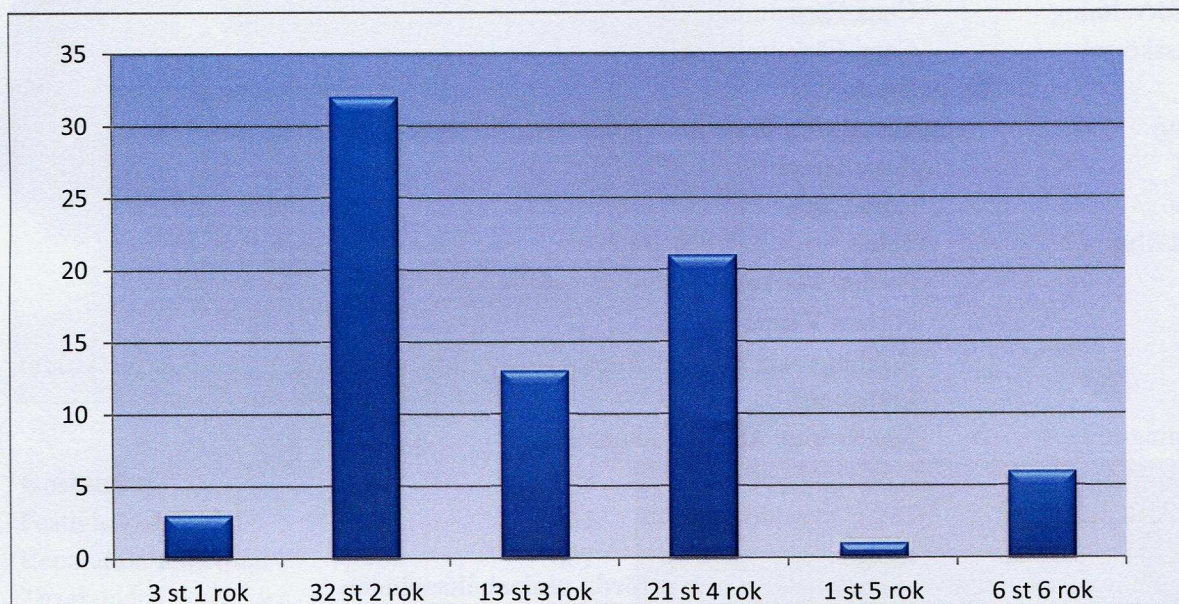
Parkering

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 | |
| Nattparkering utomhus | 21 | |

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.

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 Storholmen Förvaltning AB, men hjälp av Cemi Förvaltning AB gällande fastighetskötsel och markskötsel. Vår fastighetsskötare "Peppe" kommer ifrån Cemi Förvaltning.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--|
| Teknisk förvaltning | Cemi Förvaltning AB |
| Fastighetsskötsel | Cemi Förvaltning AB |
| Städning | Esi |
| Snöröjning | CFAB City Förvaltning AB/Björn Persson Plåtslageri AB |
| Hissavtal | Kone Hissar |
| Kabel-TV | Com Hem |
| Bredband/fiber | Tele2 |
| El | Fortum Markets |
| Värme | Fortum Värme AB |
| | Koldings samfällighetsförening(samtliga brf samt fastighetsbolaget Atrium |
| Vatten | Ljungberg) |
| Sophämtning | Sita Sverige AB/Trafikkontoret |
| Lägenhetsförteckning | T & T Förvaltnings AB |
| Ekonomisk förvaltning | T & T Förvaltnings AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Vi har bytt filtret bakom elementen i hela föreningen
- Vi har rensat gårdens dagvattenbrunnar
- Vi har rengjort samtliga balkongers yttersidor
- Vi har gjort rent samtliga lägenheters fasadventiler
- Vi har beskurit ett flertal träd på gården
- Vi har anlitat Miljöhuset för att göra rent våra sopkärl grundligt
- Vi har omsatt ett antal av föreningens lån till en bättre ränta
- Vi har bytt ut samtliga häckar på gården då de gamla blev sjuka
- Vi har uppdaterat den nya hemsidan
- Vi har genomfört två städdagar och ett luciafika
- Vi har köpt in nya sängkläder och ny brandvarnare till föreningslokalen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

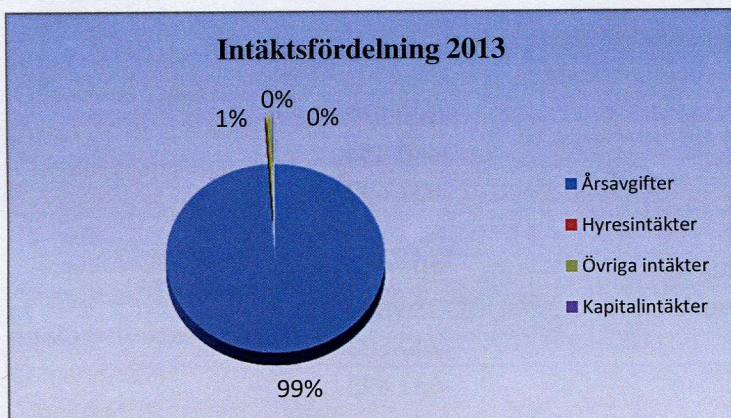
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013, men höjdes till årsskiftet då vi nu försöker att nå ett nollresultat igen efter ett par år av minusresultat. Vi har sedan sommaren anammat en mer återhållsam syn på kostnader och utgifter. Då föreningen blir äldre kostar underhållet alltmer för varje år. Dessutom betalar vi nu sedan ett par år full ränta och full fastighetsskatt vilket också bidrar till ökade kostnader.

Fördelning intäkter och kostnader



| Intäkter | Tkr |
|-----------------|--------------|
| Årsavgifter | 4 887 |
| Hyresintäkter | 5 |
| Övriga intäkter | 34 |
| Kapitalintäkter | 8 |
| Summa | 4 933 |

| Kostnader | Tkr |
|---------------------------------|--------------|
| Fastighetsskötsel | 463 |
| Reparation/underhåll | 607 |
| Taxebundna kostnader | 1 191 |
| Övriga driftkostnader | 449 |
| Fastighetsskatt | 92 |
| Övr.förv/rörelsekostn. | 232 |
| Arvoden och löner till styrelse | 118 |
| Avskrivning | 293 |
| Kapitalkostnader | 1 929 |
| Summa | 5 374 |



| Flerårsjämförelse/nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 926 | 4 913 | 4 925 | 4 913 | 4 967 |
| Resultat efter fin. poster, tkr | -441 | -611 | 187 | 16 | -438 |
| Balansomslutning, tkr | 83 812 | 84 459 | 85 223 | 85 727 | 86 135 |
| Soliditet, % | 35% | 36% | 36% | 36% | 35% |
| Kassalikviditet, % | 143% | 174% | 231% | 257% | 201% |
| Snittränta, % | 3,65% | 4,38% | 2,34% | 2,70% | 3,85% |
| Årsavgift, kr/kvm boyta | 860 | 860 | 860 | 860 | 860 |
| Lån, kr/kvm boyta | 9 129 | 9 176 | 9 236 | 9 378 | 9 471 |
| Ränta, kr/kvm boyta | 340 | 410 | 221 | 258 | 372 |
| Värme, kr/kvm boyta | 152 | 143 | 129 | 135 | 126 |
| El, kr/kvm boyta | 21 | 20 | 29 | 30 | 27 |
| Vatten, kr/kvm boyta | 22 | 21 | 19 | 19 | 18 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -190 739 |
| årets förlust | -440 954 |
| | -631 693 |
| disponeras så att | |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 195 144 |
| från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas | -386 030 |
| i ny räkning överföres | -440 807 |
| | -631 693 |

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

RESULTATRÄKNINGAR

| | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 4 891 942 | 4 898 145 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 33 718 | 14 425 |
| | | 4 925 660 | 4 912 570 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 3 | -462 635 | -552 555 |
| Reparationer | 4 | -220 967 | -165 749 |
| Underhåll | 5 | -386 030 | -126 950 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 6 | -1 191 072 | -1 134 657 |
| Övriga driftkostnader | 7 | -449 198 | -470 549 |
| Fastighetsskatt | 8 | -91 884 | -103 740 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 9 | -231 650 | -208 463 |
| Arvoden och löner till styrelsen | 10 | -118 222 | -115 569 |
| | | -3 151 657 | -2 878 232 |
| Rörelseresultat före avskrivningar | | 1 774 003 | 2 034 338 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | <u>-293 246</u> | -362 299 |
| Rörelseresultat | | 1 480 757 | 1 672 039 |
| Finansiella intäkter & kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 7 660 | 42 746 |
| Räntekostnader | | -1 929 371 | -2 325 699 |
| Räntesubventioner | | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -440 954 | -610 914 |
| Årets resultat | | -440 954 | -610 914 |

10% avskn = 880.000

Läyta 5.678 km²

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 11 | 81 591 639 | 81 869 585 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 12 | 45 900 | 61 200 |
| | | 81 637 539 | 81 930 785 |

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 81 637 539 | 81 930 785 |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 7 143 | 7 862 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 181 | 156 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 154 834 | 159 500 |
| | | 169 198 | 167 518 |

| | | | |
|----------------|--|-----------|-----------|
| Kassa och bank | | 2 005 213 | 2 360 782 |
|----------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 2 174 411 | 2 528 300 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 83 811 950 | 84 459 085 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| 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 | | 1 399 667 | 1 367 617 |
| | | 30 273 667 | 30 241 618 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -190 739 | 452 224 |
| Årets resultat | | -440 954 | -610 914 |
| | | -631 693 | -158 690 |
| Summa eget kapital | | 29 641 974 | 30 082 928 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 52 648 719 | 52 919 515 |
| Summa långfristiga skulder | | 52 648 719 | 52 919 515 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 270 796 | 270 796 |
| Leverantörsskulder | | 208 871 | 130 890 |
| Skatteskulder | | 0 | 4 816 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 37 109 | 125 851 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | | 476 063 | 360 491 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 528 418 | 563 798 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 521 257 | 1 456 642 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 83 811 950 | 84 459 085 |
| Ställda säkerheter | | | |
| För egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 59 400 000 | 59 400 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -440 954 | -610 914 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | | 293 246 | 362 299 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -147 708 | -248 615 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -1 680 | 98 752 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 64 615 | 186 527 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -84 773 | 36 664 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amorteringar | | -270 796 | -339 849 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -270 796 | -339 849 |
| Årets kassaflöde | | -355 569 | -303 185 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 360 782 | 2 663 967 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 005 213 | 2 360 782 |

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 | 2013 | 2012 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 4 887 156 | 4 887 156 |
| | Hysesintäkter bostäder | 4 786 | 10 989 |
| | | 4 891 942 | 4 898 145 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | 2013 | 2012 |
| | Överlåtelse- & pantavgifter | 19 934 | 12 646 |
| | Fakturerade kostnader | 1 550 | 1 800 |
| | Övriga intäkter | 12 234 | -21 |
| | | 33 718 | 14 425 |
| Not 3 | Fastighetsskötsel | 2013 | 2012 |
| | Fastighetsskötsel enligt avtal | 145 993 | 141 961 |
| | Städ | 81 545 | 101 800 |
| | Städ, extra | 4 763 | 3 026 |
| | Besiktningsskostnader | 6 676 | 5 753 |
| | Bevakningskostnader | 2 703 | 7 162 |
| | Marskötsel | 82 547 | 89 000 |
| | Snöröjning/Halkbekämpning | 128 200 | 191 137 |
| | Förbrukningsmaterial | 10 208 | 12 716 |
| | | 462 635 | 552 555 |
| Not 4 | Reparationskostnader | 2013 | 2012 |
| | Reparation byggnader | 100 907 | 19 059 |
| | Reparation hiss | 58 870 | 53 499 |
| | Reparation tvättstuga | 2 926 | 4 171 |
| | Reparation installationer | 7 413 | 76 946 |
| | Reparation värmeinstallationer | 31 373 | 10 086 |
| | Reparation VA/ sanitet, installationer | 1 265 | 0 |
| | Reparation markanläggningar | 18 213 | 1 988 |
| | | 220 967 | 165 749 |
| Not 5 | Underhållskostnader | 2013 | 2012 |
| | Underhåll gemens. utrymme | 228 872 | 67 813 |
| | Underhåll installationer | 0 | 15 000 |
| | Underhåll hissar | 45 470 | 44 137 |
| | Underhåll markytor | 111 688 | 0 |
| | | 386 030 | 126 950 |

| Not 6 | Taxebundna kostnader och uppvärmning | 2013 | 2012 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | El | 119 432 | 113 803 |
| | Fjärrvärme | 865 299 | 814 162 |
| | Vatten | 124 488 | 120 693 |
| | Sophämtning | 81 853 | 85 999 |
| | | 1 191 072 | 1 134 657 |
| Not 7 | Övriga driftkostnader | 2013 | 2012 |
| | Fastighetsförsäkringar | 36 145 | 35 595 |
| | Förvaltningsarvode, tekniskt | 14 460 | 20 779 |
| | Självrisk/Skador | 1 038 | 27 885 |
| | Tomträttsavgäld | 336 000 | 306 000 |
| | Parkeringsanläggning | 0 | 4 836 |
| | Kabel-TV/Bredband | 61 555 | 75 454 |
| | | 449 198 | 470 549 |
| Not 8 | Fastighetsskatt | 2013 | 2012 |
| | Fastighetsskatt bostäder | 91 884 | 103 740 |
| | | 91 884 | 103 740 |
| Not 9 | Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 2013 | 2012 |
| | Förbrukningsinventarier | 6 830 | 0 |
| | Telekommunikation | 6 650 | 4 384 |
| | Indrivningskostnader | -136 | 1 818 |
| | Pantstättning/Överlåtelse | 22 625 | 14 125 |
| | Ekonomiskförvaltning, extra | 0 | 2 313 |
| | Revisionsarvode | 15 534 | 13 695 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 94 092 | 105 140 |
| | Medlemsavgift organisationer | 5 008 | 4 971 |
| | Övriga externa tjänster | 15 516 | 1 125 |
| | Övriga omkostnader | 65 531 | 60 892 |
| | | 231 650 | 208 463 |
| | Arvode och kostnadsersättning för revisionen | 2013 | 2012 |
| | <i>Kleberg Revision AB</i> | | |
| | Revisionsuppdrag | 15 534 | 13 695 |
| | | 15 534 | 13 695 |

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 | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 89 994 | 87 939 |
| Arbetsgivaravgifter | 28 228 | 27 630 |
| | 118 222 | 115 569 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Byggnad | | |
| Ingående anskaffningsvärde: | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 88 000 000 | 88 000 000 |

Ackumulerade avskrivningar byggnad

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar | -6 187 614 | -5 847 765 |
| Årets avskrivningar | -270 796 | -339 849 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 458 410 | -6 187 614 |

Förbättringsarbeten

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 71 499 | 0 |
| Årets anskaffningsvärde | 0 | 71 499 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 71 499 | 71 499 |

Ack. avskrivningar förbättringsarbeten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar | -14 300 | -7 150 |
| Årets avskrivningar | -7 150 | -7 150 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -21 450 | -14 300 |

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående planenligt restvärde | 81 591 639 | 81 869 585 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 51 048 000 | 44 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 14 000 000 | 9 000 000 |
| | 65 048 000 | 53 000 000 |

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Byggnadsinventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 153 000 | 153 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 153 000 | 153 000 |

Ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar enligt plan | -91 800 | -76 500 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -15 300 | -15 300 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -107 100 | -91 800 |

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Utgående planenligt restvärde | 45 900 | 61 200 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|

| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Kabel-TV/Datakommunikation | 14 722 | 18 330 |
| Försäkring | 21 120 | 20 902 |
| Förvaltningsarvode | 34 992 | 33 927 |
| Tomträttsavgäld | 84 000 | 84 000 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 2 341 |
| | 154 834 | 159 500 |

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 | 1 367 617 | 32 050 * | 1 399 667 |
| | 30 241 617 | | 30 273 667 |
| Balanserat resultat | 452 224 | -642 964 | -190 739 |
| Resultat föregående år | -610 914 | 610 914 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -440 954 | -440 954 |
| | -158 690 | | -631 693 |

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

159 000
-126 950
32 050

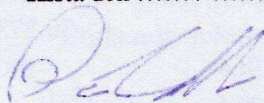
Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Bank | %-sats | Omsättning | 2013 | 2012 |
|----------------------|--------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 2,830% | 3 månaders ränta | 6 279 664 ✓ <i>2,14</i> | 6 311 992 |
| Stadshypotek | 2,850% | 3 månaders ränta | 6 814 265 ✓ <i>2,25</i> | 6 848 549 |
| Stadshypotek | 3,700% | 2013-10-30 <i>2014-10-30</i> | 9 709 524 ✓ <i>2,44</i> | 9 761 796 |
| Stadshypotek | 3,780% | 2015-01-30 | 5 398 694 ✓ | 5 425 926 |
| Stadshypotek | 3,940% | 2015-10-30 | 7 105 713 ✓ | 7 141 645 |
| Stadshypotek | 4,090% | 2016-01-30 | 5 398 694 ✓ | 5 425 926 |
| Stadshypotek | 3,560% | 2016-09-01 | 6 814 265 ✓ | 6 848 549 |
| Stadshypotek | 4,380% | 2017-01-30 | 5 398 696 ✓ | 5 425 928 |
| | | | 52 919 515 | 53 190 311 |
| Nästa års amortering | | | -270 796 | -270 796 |
| | | | 52 648 719 | 52 919 515 |

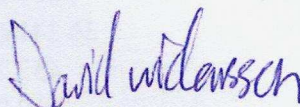
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 311 429 | 325 166 |
| Styrelsearvode | 27 500 | 26 500 |
| Arbetsgivaravgifter/social avgifter | 10 000 | 8 600 |
| El | 11 552 | 11 287 |
| Fjärrvärme | 116 322 | 134 202 |
| Städning | 41 615 | 0 |
| Sophämtning | 0 | 7 226 |
| Snöröjning | 0 | 29 093 |
| Bevakningskostnader | 0 | 6 724 |
| Revisionsarvode | 10 000 | 15 000 |
| | 528 418 | 563 798 |

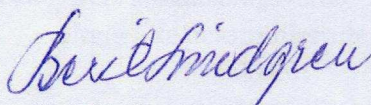
Kista den 13 / 5 2014



Peter Cernvall
Ordförande/Vice ordförande

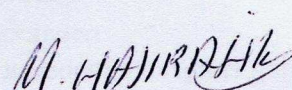
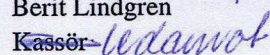


David Widarsson
Sekreterare



Berit Lindgren

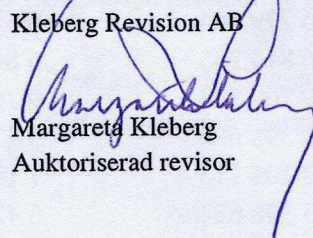
Kassör



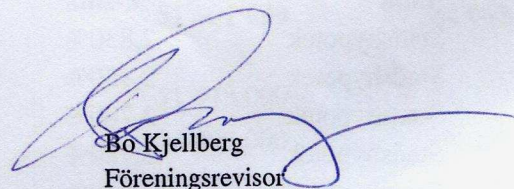
Masoud Hajirahim
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2014

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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

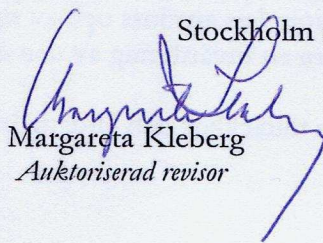
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

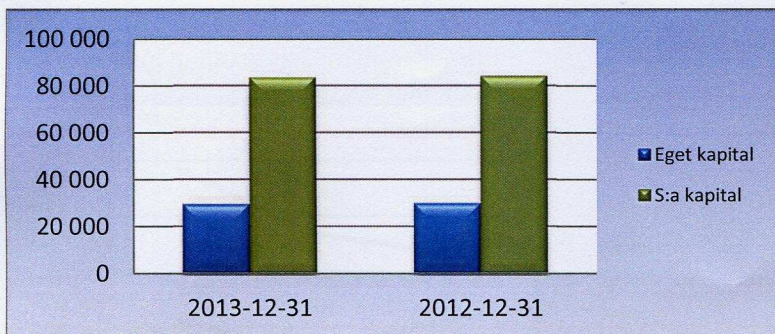
Stockholm den 14 maj 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Kjellberg
Intern revisor

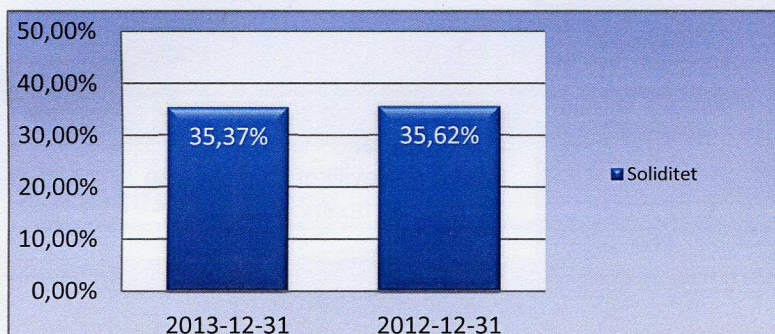
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

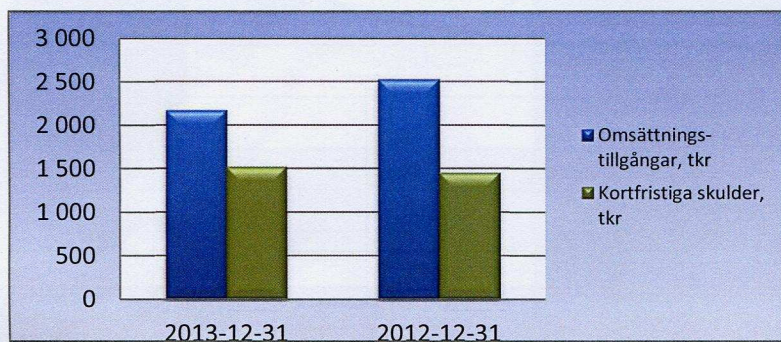


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

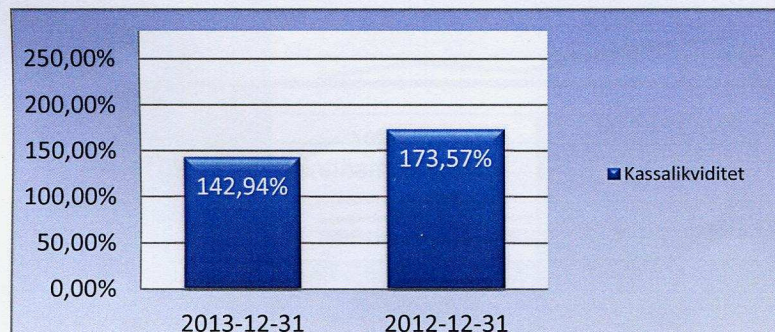


Kassalikviditet



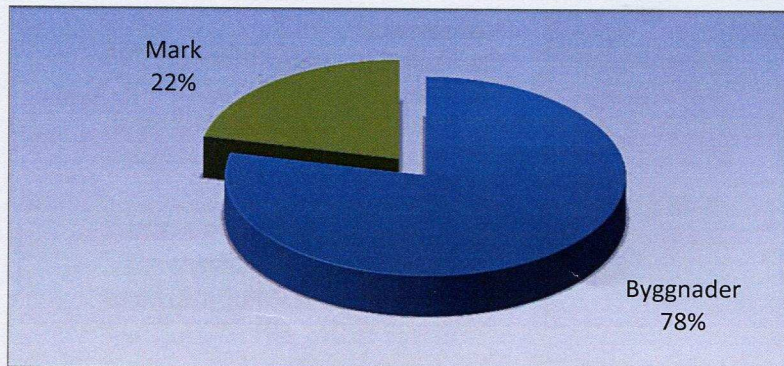
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

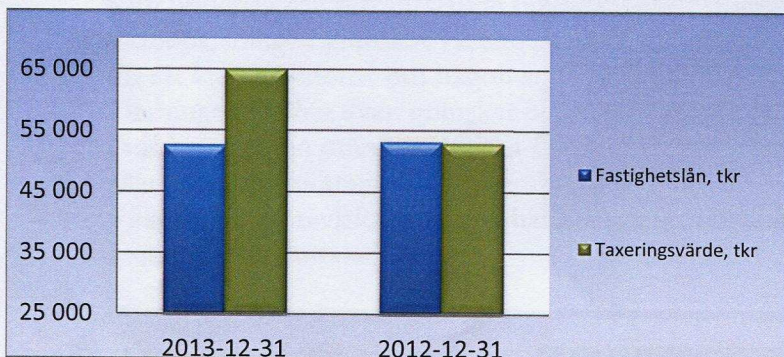
Taxeringsvärde



Kommentar

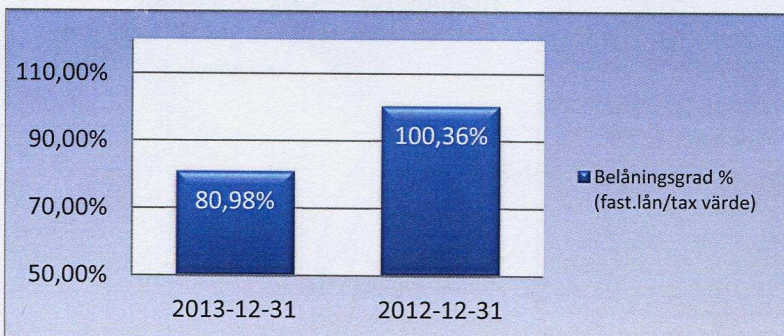
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

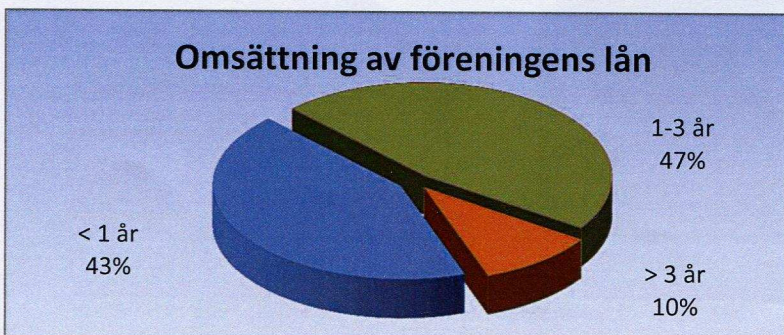


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

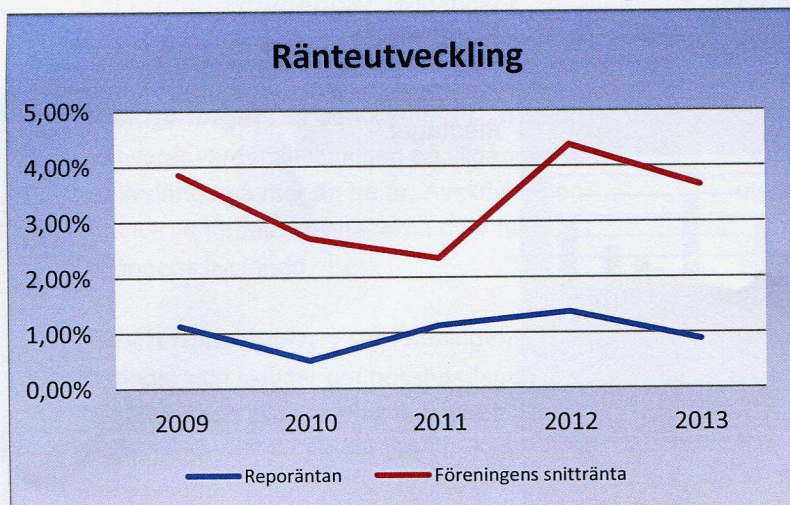


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

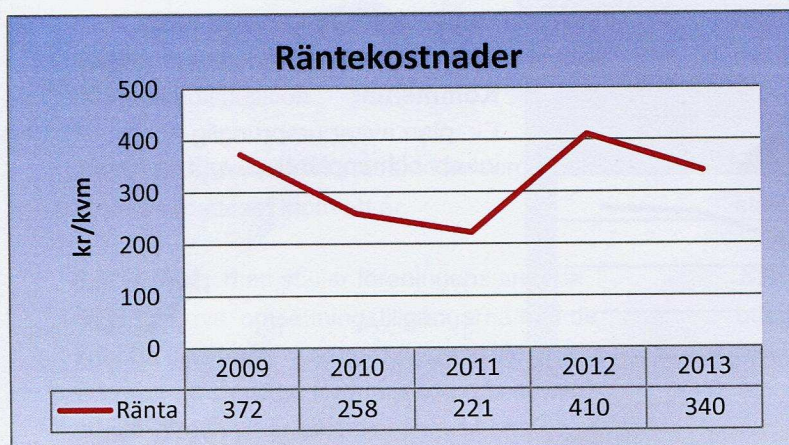
Ränteutveckling



Kommentar

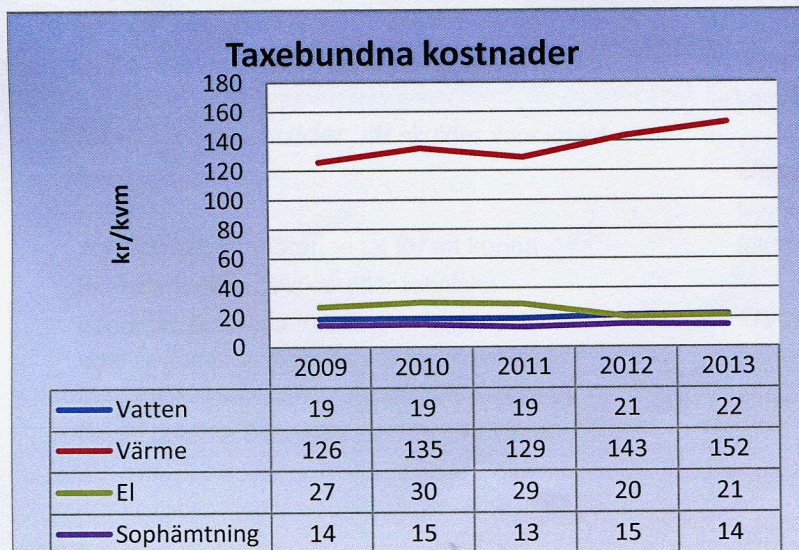
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



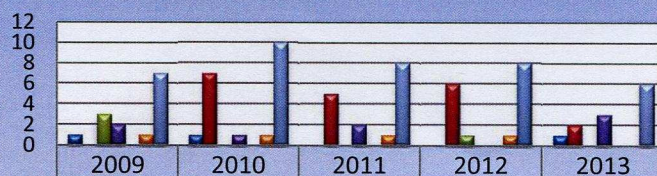
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 1 rok | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 2 rok | 0 | 7 | 5 | 6 | 2 |
| 3 rok | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 4 rok | 2 | 1 | 2 | 0 | 3 |
| 5 rok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 rok | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Summa | 7 | 10 | 8 | 8 | 6 |

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



| | Ek. Plan | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| kr/kvm | 5 085 | 12 271 | 16 554 | 17 386 | 21 000 | 21 497 |

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 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 kapitalskuld och pantbrevets värde.