

# Årsredovisning 2021

BRF Kista Ängar



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
<b>Ekonomi</b>	<b>8</b>
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	17
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>18</b>

Styrelsen för BRF Kista Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Kista.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera nuvarande förvaltning och kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- \* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- \* Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- \* Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- \* Amortering på föreningens lån sker enligt reviderad plan. För mer information, se lånenoten.
- \* Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen

Peter Cernvall	Ledamot	Ordförande
Ipäck Hajirahim	Ledamot	
Per Hedman	Ledamot	Vice Ordförande
David Widarsson	Ledamot	Sekreterare
David Adamachvili	Ledamot	
Carita Harre	Suppleant	
Zhonghai Lu	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern BDO Mälardalen AB
Bo Kjellberg	Ordinarie Intern
Juan Carlos Romans	Suppleant Intern

#### Valberedning

Sarah Simson	Sammanställande
Berit Öhrbom	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kolding 5	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via Bergvärme (sedan oktober 2018, dessförinnan fjärrvärme)

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 792 m<sup>2</sup>, varav 5 678 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 114 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 st
2 rok	32 st
3 rok	13 st
4 rok	21 st
5 rok	1 st
6 rok	6 st

## Gemensamhetsutrymmen

### Föreningslokal

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anmärkningar stamspolning	2021	Anmärkningar som åtgärdats.
Utbyte av koddosor till entréerna	2021	Digitalisering av portkodssystemet.
Genomgång och beskärning av samtliga buskar och träd	2021	Utförts av Trädleoparden för att långsiktigt få en vacker föreningen.
Nya mattor i samtliga trapphus	2021	Avslutning av trapphusrenoveringen.
Renovering av föreningslokal	2021	Ommålning, ny matta samt nya möbler och ny inredning
Nya tvättmaskiner	2021	4 nya energisnåla tvättmaskiner från Miele som nu även tar varmt vatten.
Genomgång balkongdörrar	2021	Samtliga balkong och uteplatsdörrar har renoverats av Storholmen.
Inköp av vattenrening	2021	Vi har köpt in ett system från Bauer för att rena vattnet i VVc:n och värmesystemet.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av spaljeer	2022	Ommålning och nytt trä vid behov
Anmärkningar stamspolning	2022	Anmärkning som måste åtgärdas
Målning av soprumsgolv	2022	Uppfräschning av soprum
Installation av vattenrening	2022	Rör och el dragning samt installation.
Rengöring av balkonger	2022	Samtliga balkonger ska rengöras med högtrycksspolning.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

### Leverantör

Storholmen Förvaltning AB  
Folkfilter  
Keab gruppen AB  
Björnentreprenad AB/Björn Pettersson  
Plåtslageri AB  
Kone Hissar  
Bredbandsbolaget/Telenor  
Avloppsteknik  
Fortum Markets AB/ Ellevio  
Fortum Värme, AB /Exergi  
Suez /Stockholm Vatten  
Brandkontoret  
BDO Mälardalen  
Cupola Stockholm  
Finopti  
Trädleoparden

### Avtal

Teknisk förvaltning och Ekonomisk förvaltning  
Byte av elementfilter  
Städning  
  
Snöröjning  
Hissavtal  
Bredband via fiber  
Stamspolning och preventiva åtgärder  
El  
Fjärrvärme  
Sophämtning  
Försäkring  
Revision  
SBA (Brand)  
Lån och ekonomisk rådgivning  
Beskrining av buskar och träd

## Föreningens ekonomi

Ekonomi i Kista Ängar ser bra ut. Vi strävar ständigt med att förbättra avtal och leverantörer för att hålla kostnaderna nere. Tack vare framgångsrika upphandlingar av lån, med hjälp av Finopti, ligger vi på en bra räntenivå med en bra balans mellan rörliga och fasta lån. För att fortsatt hålla kostnaderna på en rimlig nivå har vi genomfört en förändring av uppvärmningen. Vi har ersatt det mesta av fjärrvärmesystemet med bergvärme. Vi kollar även på en solcellslösning på taken. Underhållet har vi satsat mycket på och genomför löpande åtgärder för att ligga steget före och hålla föreningen trygg, modern och stilrent trivsamt.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår trädgårdsentreprenör Trädleoparden har beskurit och gått igenom samtliga buskar och träd.

Vi har bytt ut samtliga av koddosor till entréerna och digitaliserat portkodssystemet. Nu även möjligt att ringa flertalet lägenheter direkt ifrån koddosan.

Trapphusrenoveringen avslutades med matt läggning i samtliga trapphus. Även föreningslokalen blev som ny med målning, nya mattor och ny inredning.

Ett antal lån upphandlades framgångsrikt med hjälp av vår samarbetspartner Finopti. Vi har fördelat sluttiden på våra 9 lån över många år framåt för att sprida riskerna så mycket som möjligt.

Nytt vattenrenings system har köpts in från BAUER för att rena tappvatten och värmesystemet. Detta förlänger livslängden, minimerar bakterietillväxt och ger oss hälsosammare vatten.

Vi genomförde 2 föreningsdagar där vi städade, rensade, planterade och gjorde fint i hela föreningen.

Då våra tvättmaskiner blivit för gamla och började rosta ihop så köpte vi nya fina Miele maskiner till båda tvättstugorna. Dessa tvättmaskiner tar varmvatten direkt i stället för att värma upp kallvattnet så att vi sparar tid, miljö och pengar.

Inför vintern renoverades samtliga balkong och uteplatsdörrar av Storholmens fastighetsskötare.

Laddbar häcksax från Husqvarna har köpts in då vi nu sköter trädgårdsarbetet själva och med hjälp av Mickis service.

Vi hade en gemensam träff med fika på gården för att dekorera vår fina julgran som fick stå kvar länge.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 7 st

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 389 994</b>	<b>2 014 163</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 400 403	5 317 649
Finansiella intäkter	183	99
Ökning av kortfristiga skulder	0	877 258
	<b>5 400 586</b>	<b>6 195 006</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 334 022	3 710 818
Finansiella kostnader	501 351	506 026
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	450 064	1 000 450
Ökning av kortfristiga fordringar	20 178	142 508
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	515 344	1 459 373
Minskning av kortfristiga skulder	417 657	0
	<b>6 238 616</b>	<b>6 819 175</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>551 964</b>	<b>1 389 994</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-838 030</b>	<b>-624 169</b>



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	913	913	913	892	887
Lån/kvm bostadsyta (kr)	8 991	9 133	9 326	9 519	8 944
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	119	89	96	50	22
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	10	6	20	130	144
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	36	18	9	16	22
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	83	87	87	129	122
Soliditet (%)	34,3	35,6	35,3	30,6	35,9
Resultat efter finansiella poster	-1 953	-13	403	-4 549	-276
Nettoomsättning	5 240	5 221	5 215	5 109	5 188

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 kvm bostäder, 114 kvm lokaler och totalt 5 792 kvm.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 997 000	18 877 000	998 350	-642 453	-13 401	<b>29 216 496</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			50 000	-50 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-13 401	13 401	<b>0</b>
Årets resultat					-1 953 407	<b>-1 953 407</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 997 000</b>	<b>18 877 000</b>	<b>1 048 350</b>	<b>-705 854</b>	<b>-1 953 407</b>	<b>27 263 089</b>

#### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-705 854
Årets resultat	-1 953 407
	<b>-2 659 261</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	60 000
I ny räkning överföres	-2 719 261
	<b>-2 659 261</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 240 037	5 221 267
Övriga rörelseintäkter	3	160 366	96 382
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 400 403</b>	<b>5 317 649</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 933 025	-3 294 904
Övriga externa kostnader	5	-280 131	-297 019
Personalkostnader	6	-120 866	-118 895
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-2 518 620	-1 114 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 852 642</b>	<b>-4 825 123</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 452 239</b>	<b>492 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 351	-506 026
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-501 168</b>	<b>-505 927</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 953 407</b>	<b>-13 401</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 953 407</b>	<b>-13 401</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 953 407</b>	<b>-13 401</b>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8	78 402 292	80 470 848
Maskiner och inventarier	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 402 292</b>	<b>80 470 848</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 402 292</b>	<b>80 470 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		84 662	86 905
Övriga fordringar	10	158 303	142 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	193 057	186 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>436 022</b>	<b>415 844</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		551 965	1 389 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>551 965</b>	<b>1 389 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>987 987</b>	<b>1 805 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 390 279</b>	<b>82 276 686</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 874 000	28 874 000
Fond för yttre underhåll	12	1 048 350	998 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 922 350</b>	<b>29 872 350</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-705 854	-642 453
Årets resultat		-1 953 407	-13 401
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 659 261</b>	<b>-655 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 263 089</b>	<b>29 216 496</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	29 236 160	41 466 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 236 160</b>	<b>41 466 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	21 814 596	10 390 029
Leverantörsskulder		294 146	498 319
Skatteskulder		111 288	109 008
Övriga skulder		4 496	6 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	666 504	589 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 891 030</b>	<b>11 593 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 390 279</b>	<b>82 276 686</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

#### Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprätts för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Poster i ingångsbalansräkningarna, som påverkas av förändringar i K3-regelverket, har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-100 år. Det betyder att avskrivningens kostnadspåverkan på resultatet är större år 2021 än år 2020.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 185 236	5 182 196
Hysesbortfall	-16 677	-15 668
Hyrer lokaler	30 336	31 566
Överlåtelse- och pantsättning	14 503	9 928
Öresutjämning	0	1
Övriga fakturerade kostnader	26 639	13 244
	<b>5 240 037</b>	<b>5 221 267</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	160 366	96 382
	<b>160 366</b>	<b>96 382</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	230 137	276 900
Fastighetsskötsel beställning	121 192	53 696
Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 150	0
Fastighetsskötsel gård beställning	98 879	86 482
Snöröjning och sandning	153 293	45 251
Städning	114 826	108 732
Hissbesiktning	8 039	7 943
Serviceavtal	169 815	129 095
Förbrukningsmaterial	39 238	15 772
Förbrukningsinventarier	0	14 874
Övriga besiktningar	0	27 656
Bevakning, jour	6 152	3 394
Brandskydd	17 163	19 501
Reparation Fastighet förbättringar	3 188	48 625
Reparation Tvättstuga	16 856	22 323
Reparation Entré/trapphus	22 125	0
Reparation Lås	37 854	0
Reparation VVS	41 366	59 289
Reparation Värmeanläggning/undercentral	22 659	14 032
Reparation Ventilation	14 893	44 992
Reparation Elinstallationer	28 643	40 401
Reparation Hiss	0	2 369
Reparation Fasad och tak	6 236	6 413
Reparation Tele-/TV-/Portteleinstallation	30 701	0
Reparation Vattenskada	8 762	2 525
Reparation Lokaler	3 688	0
Underhåll VVS	56 445	0
Underhåll Värmeanläggning	37 463	26 690
Underhåll Ventilationssystem	23 286	171 064
Underhåll Gemensamma utrymmen	227 188	79 125
Underhåll Elinstallationer	0	6 468
Underhåll Hissinstallationer	0	124 938
Underhåll Portar/trapphus	0	256 813
Underhåll Gårdsutrymme	89 794	0
Underhåll Tvättutrustning	145 505	0
Underhåll Låsinstallationer	81 378	0
Underhåll Tele-/TV-/Portteleinstallation	126 340	0
El	689 633	514 565
Värme	59 431	35 989
Vatten	207 494	102 014
Sophantering och renhållning	143 659	158 600
Grovsopor	45 082	25 007
Försäkring	43 606	42 210
Tomträttsavgäld	387 600	336 000
Arrendeavgifter	9 374	40 755

Bredband	228 877	222 524
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	18 132	13 274
Fastighetsskatt och avgift	110 884	108 604
	<b>3 933 026</b>	<b>3 294 905</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	5 133	5 257
Inkassering avgift och hyra	949	1 641
Hysesförluster	170	0
Revisionsarvode extern revisor	34 161	23 346
Förvaltningsarvode ekonomisk	84 407	72 912
Förvaltningsarvode teknisk	24 420	23 555
Förvaltningsarvode drift	55 153	45 990
Förvaltningsarvoden övriga	60 178	56 105
Arvoden	625	0
Konsultarvode	0	63 914
Bankkostnader	3 325	3 600
Avgift bolagsverket	0	700
Diverse övriga kostnader	11 610	0
	<b>280 131</b>	<b>297 020</b>

#### Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2021	2020
Styrelse- och internrevisorsarvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	26 266	25 895
	<b>120 866</b>	<b>118 895</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnad	2 251 446	880 000
Förbättringar	267 174	234 305
	<b>2 518 620</b>	<b>1 114 305</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 615 069	92 614 619
Inköp	450 064	1 000 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 065 133</b>	<b>93 615 069</b>
Ingående avskrivningar	-13 144 221	-12 029 916
Årets avskrivningar	-2 518 620	-1 114 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 662 841</b>	<b>-13 144 221</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 402 292</b>	<b>80 470 848</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	<b>73 600 000</b>	<b>73 600 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	73 600 000	73 600 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	<b>73 600 000</b>	<b>73 600 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 000	153 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 000</b>	<b>153 000</b>
Ingående avskrivningar	-153 000	-153 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	44 464	28 880
Skattefordringar	113 839	113 839
Övriga fordringar	0	0
	<b>158 303</b>	<b>142 719</b>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	193 057	186 220
	<b>193 057</b>	<b>186 220</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	998 350	1 047 368
Avsättning	50 000	141 950
lanspråktagande	0	-190 968
	<b>1 048 350</b>	<b>998 350</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,58	2022-01-30	5 154 296	5 228 496
Handelsbanken	0,95	2024-10-30	8 496 996	8 596 996
Handelsbanken	1,05	2025-01-30	4 727 714	4 783 714
Handelsbanken	0,34	2022-01-30	5 060 673	5 086 827
Handelsbanken	0,34	2022-01-30	5 203 202	5 503 202
Handelsbanken	0,96	2025-10-30	6 858 707	6 858 707
Handelsbanken	0,95	2024-09-01	6 452 743	6 485 919
Handelsbanken	1,32	2022-12-01	6 396 425	6 412 953
Handelsbanken	0,96	2025-06-01	2 700 000	3 100 000
			<b>51 050 756</b>	<b>52 056 814</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	-806 058	-1 096 772
--------------------------------------	----------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig del av långfristig skuld.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
	<b>59 400 000</b>	<b>59 400 000</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	65 240	76 833
Avgifter och hyror	307 011	425 492
Övriga interimsskulder	294 252	87 400
	<b>666 503</b>	<b>589 725</b>

Kista 2022-

Peter Cernvall  
Ordförande

David Widarsson  
Ledamot

Ipack Hajirahim  
Ledamot

Per Hedman  
Ledamot

David Adamachvili  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 21:48

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 26.04.2022 11:33

DOCUMENT ID:

HkJO3NHB9






ENVELOPE ID:

SJpD3VRH5-HkJO3NHB9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kista Ängar.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER HEDMAN	 Signed	26.04.2022 11:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2022 11:44	Low	
PETER CERNVALL	 Signed	26.04.2022 11:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2022 11:55	Low	
David Adamachvili	 Signed	26.04.2022 12:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2022 12:36	Low	
Ipack Shabnam Hajirahim Esfahani	 Signed	26.04.2022 17:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2022 16:37	Low	
David Widarsson	 Signed	26.04.2022 21:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2022 14:17	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



HyluldPIr9-Byx3LOvLHq



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 08:58

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 27.04.2022 08:53

DOCUMENT ID:

Byx3LOvLHq

ENVELOPE ID:


HyluldPIr9-Byx3LOvLHq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kista Ängar.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	27.04.2022 08:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.04.2022 08:57	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kista Ängar  
Org.nr. 769603-8137

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kista Ångar för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt digital signering

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 08:56

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 27.04.2022 08:53

DOCUMENT ID:

BkyFOW8H5

ENVELOPE ID:


SkRd\_wLSq-BkyFOW8H5

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kista Ängar.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	27.04.2022 08:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.04.2022 08:54	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed