

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KISTA ÄNGAR 2

Styrelsen för Brf. Kista Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Information om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-18 hos Bolagsverket.

### Föreningens byggnader

Byggnaderna som uppfördes av JM AB under åren 1999-2000 ligger i Stockholms kommun och har fastighetsbeteckning Kolding 7. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Försäkringen är framtagen av SBC i samarbete med Allians Försäkringsmäklare.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet omförhandlades 2008 och enligt kommunfullmäktiges beslut sattes tomträttsavgälden till 291 800 kr för perioden 2010-10-01 – 2011-09-30 och till 314 700 kr för perioden 2011-10-01 – 2019-09-30.

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med tre till fyra våningar och fyra trapphus samt två radhuslängor med två våningar. Sammanlagt består föreningen av 67 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Byggnadernas totala lägenhetsyta är 5467 kvadratmeter.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 r o k
25 st.	2 r o k
6 st.	3 r o k
18 st.	4 r o k
11 st.	5 r o k (radhus)
<u>6 st.</u>	6 r o k
67 st.	

I fastigheten finns även en föreningslokal med bastu, som också kan användas som övernattningslägenhet. Föreningen upplåter inga lokaler.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll för fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 104 (105) medlemmar. Under året har 6 (8) överlåtelser skett och en ansökning att få hyra ut sin lägenhet i andrahand har inkommit år 2013.

### Parkering

Föreningen har tillgång till ett begränsat antal parkeringsplatser genom ett servitutsavtal med AtriumLjungberg AB i deras parkeringshus vid Igelbäcksgatan. Föreningens kostnad för dessa parkeringsplatser under år 2013 har varit 282 090 kr och intäkten 257 120 kr.

#### Parkeringsfördelning:

36 st	Dygnsparkering i garage
5 st.	Nattparkering i garage
18 st.	Nattparkering på övre däck

### **Organisationsanslutning**

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC). Syftet med medlemskapet är att vi får det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### **Nyhets-/ informationsbrev**

Skriftlig information, Infobladet, utkommer vid behov och delas ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor i trapphusen och på dörrar på de gemensamma sophysen.

### **Del i samfälligheter**

#### Koldings Samfällighet

Föreningen är delaktig i Koldings Samfällighet tillsammans med fastigheterna Kolding 1, 2, 3, 4 (Ljungberggruppen), 5 och 8 (Brf. Kista Ängar och Brf. Kista Ängar 3). Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar bl a gator, torg, grönområden, lekpark, cykel- och gångvägar, planteringar och belysning samt ledningar. Föreningens andel i GA1 (Kolding 1, 2, 3, 4, 5, 7 och 8) är 7 % och i GA4 (Kolding 4, 5, 7 och 8) är föreningens andel 18 %.

#### Gemensamhetsanläggning, GA5

Föreningen ingår också i en gemensamhetsanläggning, GA5, med fastigheterna Kolding 5 och 8 (Brf. Kista Ängar och Brf. Kista Ängar 3). Föreningens andel är 33 % och gemensamhetsanläggningen omfattar 2 stycken miljöstugor, markytor och ledningssystem dagvattenavlopp, som allt utnyttjas gemensamt av fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning hos Brf. Kista Ängar.

### **Förvaltning**

Föreningen anlitar externa företag för förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Fastighetsskötsel	CFAB Cityförvaltning AB.
Mark- och trädgårdsskötsel	Primavera Mark och Trädgård
Snöröjning och takskotning	CFAB Cityförvaltning AB genom underentreprenör
Jouravtal	Dygnet Runt Service AB
Ekonomi och förvaltning av medlems- ärenden	Adex Fastighetsutveckling AB
Trappstädning	Clean Snabben Väst
Parkeringsövervakning i samarbete med Kista Ängar och Kista Ängar 3	APCOA Parkering Sverige AB
Hissar	Kone AB

### **Styrelse**

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andrés Labbé	Ledamot	Ordförande
Per Lind	Ledamot	Kassör
Markus Zung	Ledamot	Vice ordförande
David Yap	Ledamot	
Murat Akin	Ledamot	
Anela Coso	Suppleant	

Vid styrelsemöte den 28/9 2013 avgick Markus Zung från sin post som ledamot i styrelsen och har sedan deltagit som adjungerande.

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

Styrelsen har under året avhållit 13 (12) protokollförda sammanträden.  
Styrelsen arvoderas enligt föreningsstämmans beslut som för mandatperioden 2013/2014 är 112 000 kr inklusive sociala kostnader.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda utanför föreningslokalen vid Hillerödsgränd 3 alternativt via e-post [styrelsen@kista2.com](mailto:styrelsen@kista2.com).

### **Revisorer**

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers, huvudansvarig auktoriserad revisor Matz Ekman.

### **Valberedning**

Gunnar Andersson och Reza Hosseinzadeh.

### **Händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har genomfört filterbyte för tilluftsventilationen och samtidigt genomfört OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i hela föreningen. I och med detta har också ett avtal tecknats med folkfilter för hantering av framtida filterbyten.

Anslagstavlor har monterats upp på återvinningsstationen och vid soprummet på Hillerödsgränd för att kunna informera bättre.

Föreningen har haft vår- och höststädning.

Projektet för ombyggnad av föreningslokalen och annan byta har fortsatt och styrelsen har varit i kontakt med 7 olika firmor för att få in offertförslag. Det som lämnats har varit i varierande kvalitet och arbetet fortsätter. Styrelsen har valt att fokusera på ytan där föreningslokal finns idag för att sedan efter det gå vidare med vindsombyggnaden.

### **Händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har valt att säga upp kontraktet för trädgårdsskötsel för att upphandla nytt. Samfälligheten GA5 där föreningen ingår har också sagt upp avtalet för snöröjning för omförhandling inför nästa vinter. En underhållsstampolning har genomförts av hela föreningen.

### **Föreningens ekonomi**

Vår förening som alla andra föreningar har kunnat dra nytta av de låga räntenivåerna som funnits under flera år. Vår förening har hög belåning och det för med sig att ränteutvecklingen påverkar vår ekonomi i stor grad. Föreningen har under året legat på en stor del rörliga lån. Dessa har nu börjat att bindas upp för att få en större trygghet av utgifterna och på så vis ge en säkrare budget. Fortsatt hög belåning är den största ekonomiska risk vi har. Amortering av föreningens lån bör eftersträvas när föreningens ekonomi tillåter.

Den kalla början på 2013 har gjort att föreningen haft ovanlig höga värmekostnader detta år, även förbrukningen av vatten har ökat något.

Några engångsposter som påverkat under året har varit: Vattenskada på ett radhus, Utökad reparation av tvättutrustning, felsökning av VVS och byte av frånluftsmotor HG3.

För att täcka upp för ökande kostnader har föreningen från och med 2014-01-01 höjt avgiften med 5 %. Ingen ytterligare avgiftshöjning väntas ske under kommande räkenskapsår.

### **Årsavgifter**

Enligt den gällande ekonomiska planen fördelas årsavgifterna enligt lägenheternas andelstal 1.

Eftersom föreningen är en s.k. blandförening med både flerbostadshus och radhus har man i den ekonomiska planen utgått från en särskild fördelning av direkta driftkostnader såsom uppvärmning, vattenförbrukning, elförbrukning i allmänna utrymmen och trappstädning. Dessa kostnader fördelas vad gäller flerbostadshus enligt andelstal 2 och enligt förbrukning vad gäller radhus. Från och med 2009 har individuell mätning ersatts med en fast avgift som korrigeras enligt utvecklingen på energikostnaderna.

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas normalt för hyreshusenhet med 0,3% av taxeringsvärdet för byggnad och mark och för småhusenhet med 0,75. Från och med 2011 betalas nu full fastighetsskatt.

Från och med 2008 ersattes fastighetsskatten av en kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshusen innebär detta en avgift på 1210 kr/lägenhet men max 0,3% av taxeringsvärdet. För småhusenheten innebär detta en avgift på 7074 kr per värderingsenhet (radhus) men max 0,75% av taxeringsvärdet.

#### Räntebidrag

Räntebidraget är helt avvecklat år 2011.

#### Ny god redovisningssed

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som börjar 1/1 2014 de så kallade k-regelverken. De kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll.

#### **Flerårsjämförelse**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	4 411 459	4 418 181	4 344 664
Resultat efter finansiella poster	-92 844	-165 366	-171 030
Soliditet (eget kapital / Summa tillgångar)	45,6%	45,7%	46,5%

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till resultatdisposition

	<b>2013</b>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Årets förlust	-92 844
Balanserad vinst	835 179
Reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	<u>-136 675</u>
	605 660

Styrelsen föreslår: att i ny räkning överföres 605 660.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		3 277 787	3 277 788
P-platser, flerbostadstillägg, värmeintäkter		1 133 672	1 140 393
Övriga intäkter		15 673	4 525
		<b>4 427 132</b>	<b>4 422 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-2 197 607	-2 222 358
Reparationer, besiktningar och service		-158 868	-147 567
Planerat underhåll		0	-90 550
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-145 574	-147 495
Styrelsearbete och revision	2	-135 540	-143 713
Övriga kostnader	3	-91 676	-46 582
Avskrivningar anläggningstillgångar		-317 043	-278 365
		<b>-3 046 308</b>	<b>-3 076 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 380 824</b>	<b>1 346 076</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 141	7 826
Räntekostnader		-1 475 809	-1 519 268
		<b>-1 473 668</b>	<b>-1 511 442</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 844</b>	<b>-165 366</b>

## Balansräkning TILLGÅNGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	4	91 916 596	92 223 701
Maskiner och inventarier	5	118 426	128 364
		<b>92 035 022</b>	<b>92 352 065</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats i SBC		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 038 522</b>	<b>92 355 565</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 100
Övriga fordringar		9 662	80 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 666	121 654
		<b>198 328</b>	<b>203 123</b>
Kassa och bank		1 575 121	1 318 639
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 773 449</b>	<b>1 521 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 811 971</b>	<b>93 877 327</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		20 008 000	20 008 000
Underhållsfond		1 411 483	1 274 808
Upplåtelseavgifter		20 650 000	20 650 000
		<b>42 069 483</b>	<b>41 932 808</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		835 179	1 137 220
Årets resultat		-92 844	-165 366
		<b>742 335</b>	<b>971 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 811 818</b>	<b>42 904 662</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		50 175 801	50 175 801
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		38 720	35 630
Aktuella skatteskulder		87 276	153 965
Övriga skulder		0	17 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	698 356	589 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824 352</b>	<b>796 864</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 811 971</b>	<b>93 877 327</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		57 000 000	57 000 000
		<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. Förutom BFNAR 2009:1 och BFNAR 2012:1

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnader som anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningar för förbättring av tillgångarnas 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.

På byggnaden används annuitetsbaserad avskrivningsmetod innebärande stigande avskrivningsprocent per år. På markanläggning samt maskiner och inventarier används linjär avskrivningsmetod. Följande avskrivningar har tillämpas under 2013:

Byggnad	257 040 kr (238 000 kr)
Markanläggningar	10 år
Maskiner och inventarier	8-20 år

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatt

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en omd 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda i väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Noter

### Not 1 Drift

	2013	2012
Snöröjning	142 659	140 566
Fastighetsskötsel inkl förbr matr	102 685	104 339
Städning	56 625	72 325
Markförvaltning, trädgård och blommor	8 415	72 595
El	109 686	102 800
Uppvärmning	726 650	702 872
Vatten och avlopp	130 235	123 627
Sophämtning	42 180	33 658
Grovsopor	30 736	50 859
Jour, bevakning, utryckning	16 283	24 521
Försäkringar	33 546	31 411
Teknisk adm förvaltning avtal	78 840	65 000
Hyra p-plats	282 090	282 120
KabelTV	65 061	64 552
Samfällighet	39 000	36 000
Tomträttsavgäld	314 700	314 700
Parkeringsbevakning	0	413
Hantering överlåtelse och panter	18 216	0
	<b>2 197 607</b>	<b>2 222 358</b>

### Not 2 Styrelsearbete och revision

	2013	2012
Styrelsearvoden	76 707	76 703
Revisionsarvoden	34 611	36 000
Arvode avseende parkeringsadm	0	4 000
Arbetsgivareavgifter.	24 222	27 010
	<b>135 540</b>	<b>143 713</b>

### Not 3 Övriga kostnader

	2013	2012
Extratjänster ek. förvaltning	5 902	1 360
Trädgårdsarbete	45 832	600
Kontorsmaterial, tele, porto, data	10 402	10 269
Möten, stämma, årsredovisning mm	21 510	22 011
Föreningsavgift	5 840	5 840
Hantering av inkassoärenden	2 191	6 502
	<b>91 677</b>	<b>46 582</b>

#### Not 4 Byggnader och tomträtt

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 543 547	95 504 272
Årets anskaffning	0	39 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 543 547</b>	<b>95 543 547</b>
Ingående avskrivningar	-3 319 846	-3 051 419
Årets avskrivningar	-307 105	-268 427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 626 951</b>	<b>-3 319 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 916 596</b>	<b>92 223 701</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	40 601 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	13 978 000

#### Not 5 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 750	348 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>348 750</b>	<b>348 750</b>
Ingående avskrivningar	-220 386	-210 448
Årets avskrivningar	-9 938	-9 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-230 324</b>	<b>-220 386</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 426</b>	<b>128 364</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 008 000	20 650 000	1 274 808	1 137 219	-165 366
Avsättning till yttre fond			136 675	-136 675	
Disposition av föregåendeårs resultat:				-165 366	165 366
Årets resultat					-92 844
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 008 000</b>	<b>20 650 000</b>	<b>1 411 483</b>	<b>835 178</b>	<b>-92 844</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

9 840 984 kr	Stadshypotek	2,55% ränta, bundet till 2014-03-03
9 293 185 kr	Stadshypotek	2,55% ränta, bundet till 2014-03-03
11 123 732 kr	Stadshypotek	2,57% ränta, bundet till 2014-03-03
8 690 500 kr	Stadshypotek	3,18% ränta, bundet till 2014-09-01
11 227 400 kr	Stadshypotek	2,91% ränta, bundet till 2014-12-01

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	326 478	214 948
Upplupna räntekostnader	92 807	104 414
Upplupna sociala kostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	76 117	76 117
Upplupen värmekostnad	67 909	90 506
Upplupen el-kostnad	11 125	10 990
Övriga poster	35 920	75 294
Parkering	70 500	0
	<b>698 356</b>	<b>589 769</b>

## Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Kista, den / 2014

Andrés Labbé

Anela Coso  
I egenskap av suppleant

Per Lind

Murat Akin

David Yap

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014 .

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor